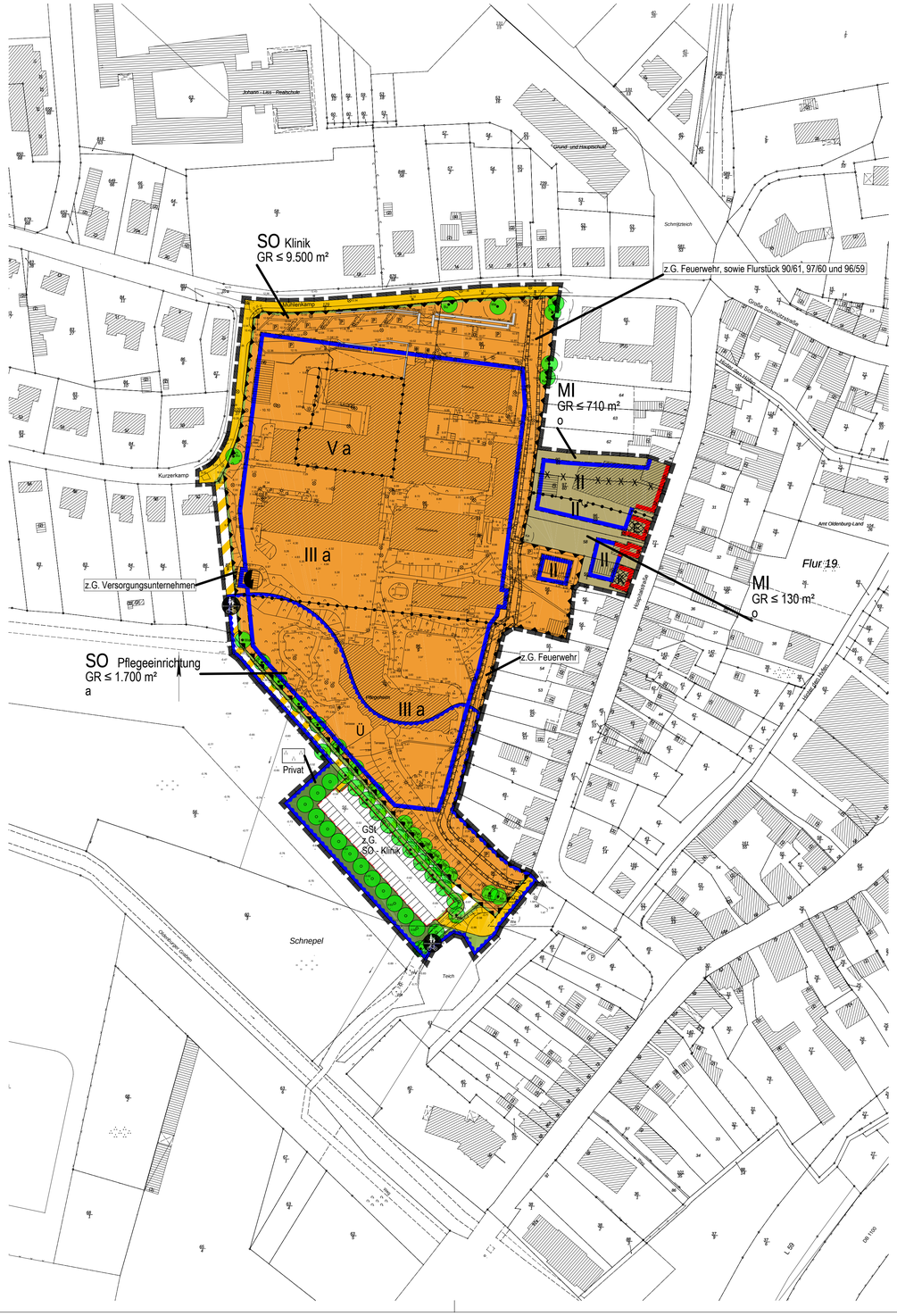
Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 46

Präambel

Aufgrund des § 10 Aufgrund i. V. mit § 13a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB - vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO - vom 01.05.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.10.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 46 der Stadt Oldenburg i. H. für das Krankenhausgelände am Mühlenkamp, östlich angrenzender Bereich und das südlich angrenzende Seniorenwohnheimgelände am Sonnenweg, inklusiv einer geplanten Stellplatzanlage am Sonnenweg.
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung i.M. 1:1.000



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO — sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Klinik, Pflegeeinrichtung -

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GR ≤ 9.500 m² — maximal zulässige Grundfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche
- Extensives Grünland -

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
- Lärmpegel I - (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

GSt — Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung -Gemeinschaftsparkplätze zu gunsten SO-Klinik -

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

K — Kulturdenkmal (§ 1 Abs. 2 DSchG)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

wegfallende Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

4/2 — Flurstücksbezeichnungen

Höhenlinien

Böschung

E — zu erhaltende Gebäude

Ü — Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet -

zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den MI-Gebieten die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den MI-Gebieten die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet – KLINIK (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet - Klinik - dient zu Zwecken der allgemeinen Gesundheitsversorgung der Bevölkerung.
(2) Zulässig sind im Klinik-Gebiet:
1. Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Klinik dienen.
2. Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienende Berufe.
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
4. Läden zur Versorgung der Patienten und Mitarbeiter der Klinik.
5. ein Hubschrauberlandeplatz.
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, einschließlich Schwesternwohnheime, sowie für Patientenangehörige, die dem Klinikbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung der Klinik und der in der Region ansässiger Berufe nach § 13 BauNVO, die der Gesundheit dienen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet – Pflegeeinrichtung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet - Pflegeeinrichtung – dient ausschließlich der Unterbringung von nicht störenden Einrichtungen und Anlagen, die als „Anlagen für gesundheitliche Zwecke" der teils oder insgesamt Langzeitbetreuung und –pflege ihrer Bewohner dienen.
(2) Zulässig sind im Gebiet:
1. Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb der Pflegeeinrichtung dienen,
2. Räume und Gebäude nach § 13 BauNVO für die der Gesundheit dienende Berufe,
3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die der Pflegeeinrichtung zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.4 Nebenanlagen (§§ 14 und 12 BauNVO i. V. mit § 84 LBO)
Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen sind im Abstand von 3 m zur Straßenverkehrsfläche – Mühlenkamp und Kurzerkamp - nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
In Hanglage ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss als Kellergeschoss (Untergeschoss) zulässig, wenn das natürliche Gefälle des Geländes außerhalb des Gebäudes nicht wesentlich verändert wird.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, darf nicht niedriger als 3,50 m über Normalnull (NN) liegen.
(2) Dreigeschossige Bauten sind nur mit einer maximalen Gebäudehöhe (= Firsthöhe) von 11,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
(1) Die zulässige Grundfläche im SO-Klinik-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 66 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von 90 % des SO-Gebietes überschritten werden.
(2) Die zulässige Grundfläche im SO-Gebiet-Pflegeeinrichtung darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 71 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von 38 % des SO-Gebietes überschritten werden.
(3) Die zulässige Grundfläche im MI-710-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 63 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von 76 % des MI-Gebietes überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzschutzabstände zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 18 BNatSchG)
Die Baumanpflanzungen dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu Gunsten des SO-Klinik-Gebietes gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch.

5. Anpflanzung, Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für alle Baumstandorte sind heimische, standortgerechte Laubbäume (z.B. Kopfweiden) zu verwenden.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des Lärmpegelbereiches I (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) in Patientenschlafräumen nachweislich zu erfüllen.
In den Gebäudeteilen der SO-Gebiete, in denen die zulässigen Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 nicht eingehalten werden können, sind die Patientenschlafräume nach Westen oder Süden anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so sind die nach Norden und Osten zugewandten Fensteröffnungen mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen (z. B. als Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtungen oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) zu versehen.

7. Baugestalterische Festsetzungen für die MI-Gebiete
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

7.1 Materialien für die Wohngebäude
Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden, anthraziten, roten oder rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen bzw. nicht nach direkt zur Hospitalstraße ausgerichtet sind.
Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk herzustellen.

7.2 Zufahrten
Für die Befestigung der Stellplätze und deren Zufahrt im Gebiet „Gemeinschaftsstellplätze z. G. SO-Klinik" sind nur in sandgebundene oder wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 26.04.2010.Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten (Nord)" am 04.05.2010 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 26.04.2010 wurde nach § 13 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und einer Beteiligung der Behörden abgesehen.

3. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 28.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2010 bis zum 13.08.2010 während der Dienststunden nach § 13 Absatz 2 Halbsatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.07.2010 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten (Nord)" ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oldenburg in Holstein, 05.11.2010
(Martin Voigt)
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 21.07.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein,19.11.2010
(Ruwoldt)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.10.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert.
Daher wurden zwei eingeschränkte Beteiligungen nach § 4a Abs. 3 letzter Satz BauGB durchgeführt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.10.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

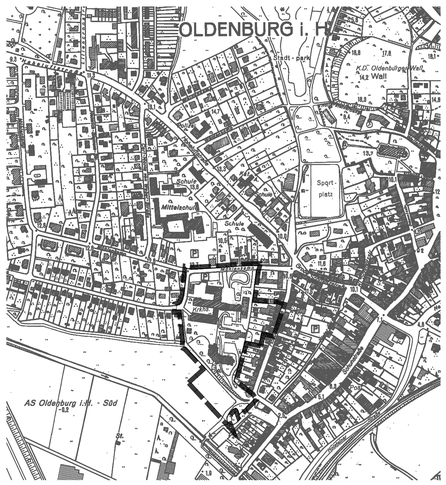
Oldenburg in Holstein, 05.11.2010
(Martin Voigt)
Bürgermeister

10. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Oldenburg in Holstein, 22.11.2010
(Martin Voigt)
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 28.11.2010 in Kraft getreten.

Oldenburg in Holstein, 29.11.2010
(Martin Voigt)
Bürgermeister



- Dieser Plan entspricht der in Kraft gesetzten Fassung -

Satzung der Stadt Oldenburg in Holstein
über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 46

für das Krankenhausgelände am Mühlenkamp, östlich angrenzender Bereich und das südlich angrenzende Seniorenwohnheimgelände am Sonnenweg, inklusiv einer geplanten Stellplatzanlage am Sonnenweg