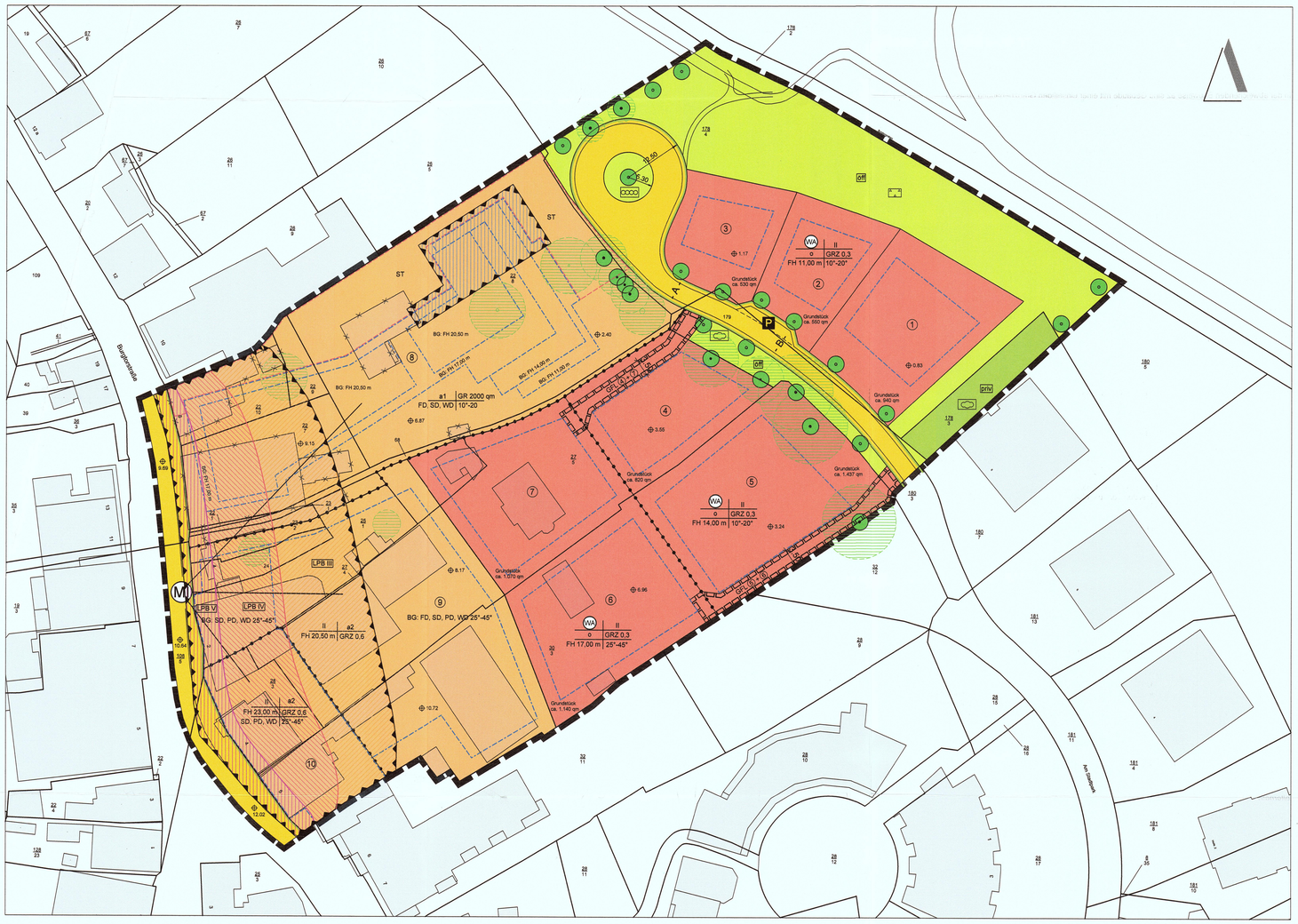
# SATZUNG DER STADT OLDENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56 DER INNENENTWICKLUNG

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER BURGTORSTRASSE, NORDÖSTLICH DES HOPFENMARKTES, NORDWESTLICH DER STRASSE AM STADTPARK UND DER DORTIGEN WOHNANLAGEN, SÜDWESTLICH DES STADTPARKS, SOWIE SÜDÖSTLICH DES IN DER BURGTORSTRASSE ANSÄSSIGEN SANITÄRINSTALLATIONSBETRIEBES

## TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1 : 500




## PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 i.V. mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 der Innenentwicklung der Stadt Oldenburg für ein Gebiet für das Gebiet östlich der Burgtorstraße, nordöstlich des Hopfenmarktes, nordwestlich der Straße Am Stadtpark und der dortigen Wohnanlagen, südwestlich des Stadtparks, sowie südöstlich des in der Burgtorstraße ansässigen Sanitärinstallationsbetriebes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), durchgeführt im vereinfachten Verfahren, erlassen:

Es gilt die BauNVO in der Fassung von 2013.

## TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende in § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: Tankstellen, Vergnügungsstätten

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung im Mischgebiet nicht zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende in § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

Die festgesetzten Firsthöhen dürfen durch Schornsteine, technische Aufbauten, Blitzschutzanlagen und transparente Umwehrungen um 1,00 m überschritten werden.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise a1 sind auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter der Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

In der abweichenden Bauweise a2 sind Gebäude mit einer einseitigen Grenzbebauung zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Im Baufeld 8 sind Stellplätze und ihre Zufahrten außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Lagerbehälter für Öl und Gas dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

Für die geneigten Dächer über 25° sind rote bis rotbraune oder graue bis schwarze Dachpfannen oder Dachsteine zu verwenden

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen im Mischgebiet sind für mind. 60% der geschlossenen Wandfläche, die zur Burgtorstraße ausgerichtet sind, rote bis rotbraune Verblendsteine zu verwenden.

Im allgemeinen Wohngebiet ist innerhalb eines Grundstückes die Gestaltung der baulichen Anlagen einheitlich durchzuführen. Nebenanlagen und Garagen sind in der äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

Für die Befestigung der Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet sind kieswassergebundene Flächen, Rasensteine, Fahrspurbefestigung mit innenliegendem Kiesstreifen und Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil zulässig.

Flachdächer, die als Dachterrassen ausgebildet sind, sind in den Baufeldern 1 - 7 zulässig.

6. Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Von der Burgtorstraße gehen Verkehrslärmemissionen aus. Die in der Planzeichnung dargestellten Bauflächen sind gem. den entsprechenden Schraffuren den Lärmpegelbereichen III - V zuzuordnen.

Für Aufenthaltsräume ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III - V entsprechend erforderlich. Für Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

*Tabelle 1:* **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109**

| | | Raumarten | |
|---|---|---|---|
| Lärmpegel-bereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel<br>db(A) | Aufenthaltsräume in Wohnungen<br>erforderliches $R'_{w,res}$ 1) des Außenbauteils in dB | Büroräume und ähnliches |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 - 70 | 40 | 35 |
| V | 71 - 75 | 45 | 40 |

1) Resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände / Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III bis V sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R'w,res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen (vgl. Tabelle 1).

b) Von dem Handwerksbetrieb in der Burgtorstraße 10 gehen Lärmemissionen aus.
In dem gekennzeichneten Bereich (vgl. Anlage 1) ist der Schutz vor Gewerbegeräuschen aus dem nördlich benachbarten Gewerbebetrieb

1) entweder dadurch umzusetzen, dass keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen (schutzbedürftige Räume nach DIN 4109) in den Außenbauteilen angeordnet werden,

*alternativ*

2) ist für Aufenthaltsräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) besondere Fensterkonstruktionen (z.B. Vorhangscheiben) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch die baulichen Maßnahmen eine Pegelminderung von mindestens 5 dB erreicht wird.

Soll von den Festsetzungen unter Punkt 1) oder 2) abgewichen werden, ist ein vorhabenbezogener Nachweis zur Einhaltung der nutzungsabhängigen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der tatsächlich zur Ausführung kommenden Baukörper zu erstellen, um detaillierte Aussagen für einzelne Fassaden zu ermitteln.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom ....29. APR. 2015.... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am ....19. MAI. 2015.... erfolgt.

2. Auf Beschluss des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom ....29. APR. 2015..... wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Die Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung hat in der Zeit vom ....25. MAI. 2015.... bis .....11. JUNI. 2015..... während der Dienststunden gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die zur Einsichtnahme ausgelegte Information wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am .....13. MAI. 2015.....in den „Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.

4. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am .....19. AUG. 2015..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom .....4. SEPT. 2015..... bis .....5. OKT. 2015..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .....2. SEPT. 2015..... in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am .....3. AUG. 2015..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den ....- 3. DEZ. 2015.....
(Martin Voigt, Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am .....18. MAI 2015..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den ....18. DEZ. 2015.....
Öff. best. Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....17. DEZ. 2015..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .....17. DEZ. 2015..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den ....18. DEZ. 2015.....
(Martin Voigt, Bürgermeister)

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

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den ....22. DEZ. 2015.....
(Martin Voigt, Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .....9. MÄRZ. 2016..... ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .....9. MÄRZ. 2016..... in Kraft getreten.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den ....9. MÄRZ. 2016.....
(Martin Voigt, Bürgermeister)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|---|---|
| 1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB | | |
| | 1. Art der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| (MI) | Mischgebiet | § 6 BauNVO |
| (WA) | Allgemeines Wohngebiet | § 4 BauNVO |
| | 2. Maß der baulichen Nutzung | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GRZ 0,6 | Grundflächenzahl als Höchstgrenze | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| GR 2000 qm | Grundfläche als Höchstmaß | § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO |
| FH 12,00 m | Firsthöhe über NN als Höchstmaß | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| BG: FH 12,00 m | Firsthöhe über NN innerhalb der Baugrenzen als Höchstmaß | § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO |
| | 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| a1 | Abweichende Bauweise 1 (s. Teil B-Text Nr. 2) | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| a2 | Abweichende Bauweise 2 (s. Teil B-Text Nr. 2) | § 22 Abs. 4 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | § 22 Abs. 1 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 Abs. 1 + 3 BauNVO |
| | 4. Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| P | Öffentliche Parkfläche | |
| | 5. Grünflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| priv | private Grünflächen | |
| öff | öffentliche Grünflächen | |
| | Zweckbestimmung: Parkanlage | |
| | Zweckbestimmung: Abschirmungsgrün | |
| | Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün | |
| | 6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | |
| | Anpflanzen von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB |
| | Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB |

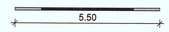
| | | |
|---|---|---|
| | 7. Sonstige Planzeichen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 56 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| SD, WD, PD, FD | Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach | § 84 LBO |
| BG: FD, SD, WD, PD | Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach innerhalb der Baugrenzen | § 84 LBO |
| 25° - 45° | Dachneigung | § 84 LBO |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 Abs. 2 BauNVO |
| ST | Flächen für Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (hier: zugunsten Baufeld 6) | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (s. Teil B-Text Nr. 6) | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| LPB III | Lärmpegelbereich III (siehe Teil B - Text Nr. 6a) | |
| LPB IV | Lärmpegelbereich IV (siehe Teil B - Text Nr. 6a) | |
| LPB V | Lärmpegelbereich V (siehe Teil B - Text Nr. 6a) | |
| | Bereich für Schallschutzmaßnahmen (siehe Teil B - Text Nr. 6b) | |

2. Darstellungen ohne Normcharakter

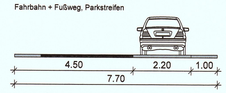
| | |
|---|---|
| | vorhandene Gebäude |
| | künftig fortfallende Gebäude |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| | zukünftige Flurstücksgrenzen |
| 75 | vorhandene Flurstücksbezeichnungen |
| 12 | Hausnummern |
| 1 | Baufeldnummern |
| | vorhandene Bäume |
| | Wege |
| 16.00 | Maßlinie |
| ca. 600 qm | geplante Grundstücksfläche |
| 6.78 | vorhandene Geländehöhen über NN |

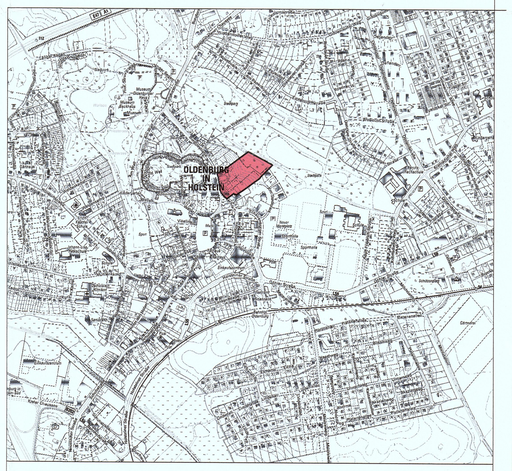
## STRASSENPROFILE

Profil - A -
Fahrbahn + Fußweg (Mischfläche)




Profil - B -
Fahrbahn + Fußweg, Parkstreifen




Übersichtsplan M. 1 : 10.000
Geltungsbereich des B-Planes Nr. 56

**Bebauungsplan Nr. 56 der Innenentwicklung der Stadt Oldenburg in Holstein**

für das Gebiet östlich der Burgtorstraße, nordöstlich des Hopfenmarktes, nordwestlich der Straße Am Stadtpark und der dortigen Wohnanlagen, südwestlich des Stadtparks, sowie südöstlich des in der Burgtorstraße ansässigen Sanitärinstallationsbetriebes

Stand des Bauleitplanverfahrens:

| | | |
|---|---|---|
| 23.07.2015 | 18.08.2015 | 22.02.2016 |
| 24.07.2015 | 16.11.2015 | |


stadtplaner jacobsen
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Büro für Architektur und Stadtplanung
Hopfenmarkt 11, 23758 Oldenburg


Pr. Nr. 2093

H/B = 750 / 970 (0.73m²)