

# Begründung

zum

## **Bebauungsplan Nr. 6**

der Stadt Oldenburg in Holstein  
für das Gebiet  
zwischen Meiereiweg und Ahornweg sowie  
zwischen Ahornweg, Kastanienallee und Ulmenweg

Aufgestellt :  
Stadtverwaltung Oldenburg in Holstein  
Markt 1  
23758 Oldenburg in Holstein

## **Inhalt**

---

- 1. Allgemeines**
- 2. Plangeltungsbereich**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Überörtliche Planungen**
- 5. Erforderniss und Ziel der Planaufstellung**
- 6. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten**
- 7. Verkehrserschließung des Plangebietes**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Grünordnung**
- 10. Kosten**

## **1. Allgemeines**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Oldenburg in Holstein hat in ihrer Sitzung am 22.05.2001 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.6 aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und die Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung.

Als Kartengrundlage dient ein amtlicher Lageplan im Maßstab 1 : 1000, erstellt durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. D. Ruwoldt in Oldenburg in Holstein.

Die Ausarbeitung der Planung wird durch die Stadt Oldenburg in Holstein in eigener Verantwortung durchgeführt.

## **2. Plangeltungsbereich**

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.6 umfasst die Teilgebiete

- a) zwischen Meiereiweg, Ahornweg und Verbindungsweg zwischen Meiereiweg und Platanenallee
- b) zwischen Ahornweg, südliche Stichstraße Ahornweg, Ulmenweg und Kastanienallee

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 10.881,25 m<sup>2</sup> und wird in der Planzeichnung durch eine schwarze, unterbrochene Linie kenntlich gemacht.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oldenburg in Holstein ist das Bebauungsplangebiet als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.

## **4. Überörtliche Planungen**

Die Stadt Oldenburg in Holstein ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum II Lübeck- Ostholstein als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrum eingestuft.

## **5. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung**

Die Stadtverordnetenversammlung hat sich am 22.05.2001 durch den Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 für die gesamte östliche Lankenkoppel, einschließlich seiner drei Änderungen, entschlossen, da die städtebaulich beabsichtigte Entwicklung in diesem Plangebiet weitestgehend abgeschlossen ist und somit keiner weiteren Planung bedarf.

Lediglich die mögliche Umwandlung von Flachdächern in geneigte Dächer, für die seinerzeit eigens die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 aufgestellt



worden ist und somit die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umwandlung von Gebäuden mit reparaturanfälligen Flachdächern in Gebäuden mit Walm- und Krüppelwalmdächern schaffen sollte, wurde noch nicht bei allen Häusern durchgeführt.

Aus diesem Grunde ist es notwendig an dem Planungsinhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 festzuhalten, damit es nicht bei einer Aufhebung dieser Bebauungsplanänderung zu unzumutbaren Verschattungen durch die Errichtung von steileren Dächern, als in der 3. Änderung festgesetzt, unter den Baugrundstücken zueinander kommt.

Da jedoch eine Bebauungsplanänderung für sich allein ohne zugehörigen Ursprungsbebauungsplan keinen Bestand hat, wird daher die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 6 notwendig, der vom Planungsinhalt und Umfang im Wesentlichen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 entspricht und somit auch weiterhin die maximal zulässigen Dachneigungen in diesem Plangebiet unter nachbarschützenden Belangen festsetzt.

Im Wesentlichen handelt es sich also bei dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 lediglich um eine namentliche Umbenennung eines Bebauungsplanes ohne gravierende Änderungen des ursprünglichen Planinhalts.

## **6. Erläuterung zu den einzelnen Planungsabsichten**

Alle Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 werden als "Reines Wohngebiet" ausgewiesen. Ebenfalls wird an der offenen Bauweise mit Einzelwohnhäusern bzw. für zwei Baugrundstücke an Doppelwohnhäusern festgehalten.

- GRZ: 0,3
- Vollgeschoss: I
- Dachart: Walmdach / Krüppelwalmdach
- Dachneigung: 30° bzw. 25° - 38°
- Als Dacheindeckung für die Hauptgebäude ist nur eine Pfanneneindeckung zulässig.
- Bauweise: offen
- Drempe sind nur bis zu 0,40 m, gemessen von Fertigfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Gebäudeaußenwand und Dachhaut, statthaft.
- Sonnenkollektoren auf den Wohnhausdachflächen werden zugelassen.
- Notwendige Festsetzung der Firstrichtungen und Dachneigungen unter Berücksichtigung des Nachbarschutzes, damit es zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Verschattungen kommen kann.

## **7. Verkehrserschließung des Plangebietes**

Die Grundstücke sind bereits über die vorhandenen Straßen (Meiereiweg, Ahornweg, Kastanienallee und Ulmenweg) erschlossen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Brauch- und Löschwasserversorgung, Stromversorgung, Fernwärmeversorgung, Gasversorgung, Schmutzwasser- und Oberflächenwasserentsorgung, Müllbeseitigung und Fernsprechanlage sind bereits vorhanden und durch die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger Schleswig AG, Zweckverband Ostholstein, Kabel Deutschland und Stadt Oldenburg in Holstein sichergestellt.

Eine Erhöhung des Regenwasseranfalls findet durch die geeigneten Dachflächen nicht statt.

Der Löschwasserbedarf wird über die Trinkwasserversorgung sichergestellt. Mit Schreiben vom 29.01.2002 teilte die Schleswig AG mit, dass sie eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für zwei Stunden im Umkreis von 300 Metern vorhalten kann.

## 9. Grünordnung

Die vorliegende Planung bereitet keinen zusätzlichen Eingriff in Boden, Natur und Landwirtschaft vor, da es sich nicht um einen neuen Bebauungsplan handelt, sondern im Wesentlichen um eine namentliche Umbenennung eines Bauleitplanes (aus der ehemaligen dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird der neue Bebauungsplan Nr. 6), für den die städtebauliche Entwicklung im Wesentlichen entsprechend seinen Bebauungsplanfestsetzungen nunmehr nahezu abgeschlossen ist.

Da dieses Städtebauprojekt mit seiner Grundfläche unter 2 ha fällt, ist ferner keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP-Verfahren) notwendig, da eine Vorprüfung des Einzelfalls erst ab der o.a. Größe notwendig wird.

## 10. Kosten

Die Kosten für die Aufstellung Bebauungsplanes Nr. 6 trägt die Stadt Oldenburg in Holstein.

Oldenburg in Holstein, 31. Januar 2002  
Stadt Oldenburg in Holstein

  
Bürgermeister

