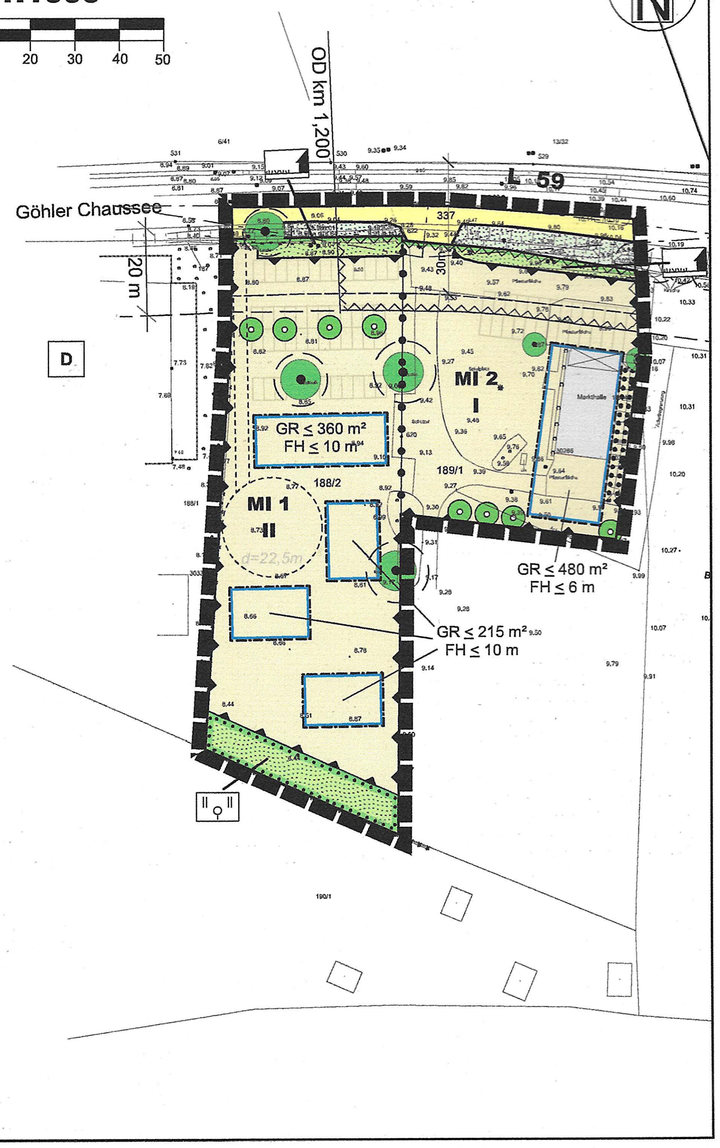
BEBAUUNGSPLAN NR. 64 DER STADT OLDENBURG i.H.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

- - - - - -	ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE-	§ 29 StrWG
OD 1,200 km	ORTSDURCHFAHRTGRENZEN	§ 4 Abs. 1 StrWG
D	KULTURDENKMAL VON BESONDERER BEDEUTUNG	§ 5 Abs. 1 DSchG
———	30m WALDSCHUTZABSTAND	§ 24 LWaldG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

(1) In allen MI-Gebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.

(2) In allen MI-Gebieten sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.

(3) Im MI-1-Gebiet sind nach § 1 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Im MI-2-Gebiet (Markthalle) ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m² für den Verkauf von landwirtschaftlichen und gärtnerischen Produkten sowie Lebensmittel bzw. Lebensmittelhandwerk (Bäckerei und Metzgerei) zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 175 % überschritten werden.

2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,30 m über der Oberkante der Landesstraße 59 und nicht tiefer liegen. Bezugspunkt ist:
a. bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Landesstraße 59;
b. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Zum Schutz des Plangebietes durch Verkehrslärm sind die Anforderungen der DIN 4109 (2018) zu beachten. Die zu erwartenden Pegelverteilungen, maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche sind der Begründung und Anlage zu entnehmen. Nachfolgende Abbildung zeigt die Festsetzungen der maßgeblichen Außenlärmpegel.

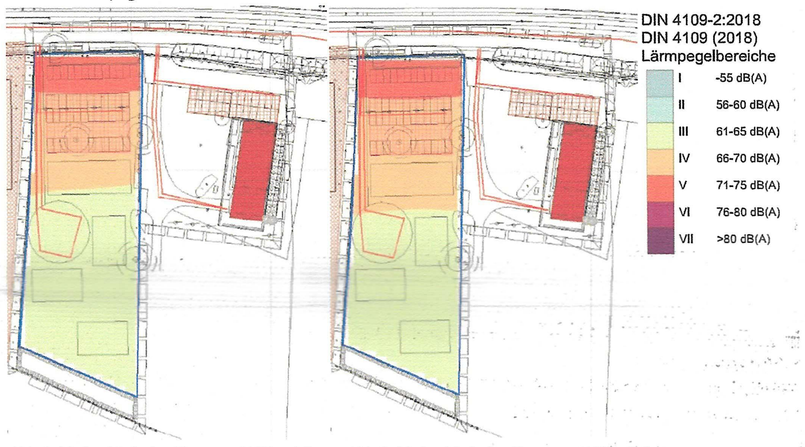


Abb.1: Maßgebl. Außenlärmpegel Höhe 4,5 m Abb.2: Maßgebl. Außenlärmpegel Höhe 7,5 m

(2) Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem der Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen. Es sind die Mindestanforderungen an Außenbauteile gem. DIN 4109 zu beachten.

(3) Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach DIN 4109-1:2018-01 zu erfolgen, wobei von den dokumentieren Lärmpegelbereichen auszugehen ist. Die Umfassungsbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen auszuführen.

(4) Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für das Gebäude im Lärmpegelbereich IV der Nachweis über Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes von Außenbauteilen nach DIN 4109 zu erbringen. Aufgrund der Eigenabschirmung betrifft dies nur die Nordfassade des Gebäudes sofern schutzbedürftige Räume in Nordrichtung geplant sind.

(5) Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. 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)

(1) Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Die vier festgesetzten Einzelbäume im Süden der Markthalle sind als hochstämmige heimische Laubbäume anzupflanzen. Sie fungieren als Ausgleichsmaßnahme analog des Ursprungsplanes Nr. 40.

5.1 BEPFLANZUNG VON STELLPLATZANLAGEN

Stellplätze ohne Überdachung sind mit regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist ein Baum je 8 Stellplätze (Hinweise siehe Begründung Kap. 3.6.3)

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

6.1 DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von mind. 15°. Flachdächer sind für den Erweiterungsbau der Markthalle zulässig. Tonnen-, Walm- und Zeltdächer sind nicht zulässig.

6.2 GESTALTUNG DER FASSADEN IM MISCHGEBIET

Fassaden der Hauptanlagen sind in rotem bis rotbraunem Mauerwerk auszuführen. Max. 30 % der öffnungsfreien Fassadenfläche können in anderen Materialien ausgeführt werden.

6.3 DACHGESTALTUNG DER HAUPTANLAGEN

Glänzende oder spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Reetdächer und leicht entflammbare Fassaden sind unzulässig.

6.4 AUSSENWÄNDE DER HAUPTANLAGEN

Spiegelnde Materialien für die Außenwandgestaltung sind unzulässig.

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2021

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 6 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR ≤ 480 m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
FH ≤ 10 m ü. OKEGF	MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	ABSTANDSGRÜN	
	GEHÖLZFLÄCHE	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VOKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs.5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
189/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	SICHTFELDER
9.06	HÖHENPUNKTE
	IN AUSSICHT GENOMMENE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

HINWEISE

1. KULTURDENKMÄLER / GENEHMIGUNGSPFLICHT

Das Plangebiet liegt in der Umgebung des Kulturdenkmales "ehem. Landratsamt mit modernem Erweiterungsbau", Göhler Straße 88-92, hieraus ergibt sich eine Genehmigungspflicht von Maßnahmen nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH. Der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmales, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

2. VORSCHRIFTEN / EINSICHTNAHMEN

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Oldenburg in Holstein, Markt 1, 23758 Oldenburg in Holstein während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Oldenburg in Holstein durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Oldenburg in Holstein für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Oldenburg, südlich der Göhler Straße (L 59), östlich des Amtsgerichtes sowie nördlich der vorhandenen Kleingartenanlage "Brookkamp" und des Bahndammes; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 19.11.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" am 17.12.2020.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 11.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 20.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 18.11.2021 bis 20.12.2021 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 abgegegeben werden können, am 10.11.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten," ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.oldenburg-holstein.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Oldenburg i.H., 18.11.2021 Siegel (Jörg Saba) - Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass am 25.07.2022 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den 28. JULI 2022 Siegel (Alexander) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Oldenburg i.H., 29.03.2022 Siegel (Jörg Saba) - Bürgermeister -

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

Oldenburg i.H., 31.03.2022 Siegel (Jörg Saba) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.08.2022 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten" 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.08.2022 in Kraft getreten.

Oldenburg i.H., 29.08.2022 Siegel (Jörg Saba) - Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT OLDENBURG i.H. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 64

für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Oldenburg, südlich der Göhler Straße (L 59), östlich des Amtsgerichtes sowie nördlich der vorhandenen Kleingartenanlage "Brookkamp" und des Bahndammes

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 28. März 2022

