SATZUNG DER STADT OLDENBURG IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER E47, WESTLICH DES AUTOHAUSES, ZWISCHEN OLDENBURGER GRABEN UND B202

TEIL A - PLANZEICHNUNG M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB		
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Sonstiges Sondergebiet (hier: großflächiger Einzelhandel)	§ 11 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 + 3 BauNVO
	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentlicher Fußweg)	
	5. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagwasser	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	
	6. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
öff	öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Abschirmungsgrün	
priv	private Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
	8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Ausgleichsfläche)	
	Erhaltung von Bäumen	
	Anpflanzen von Bäumen	
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	
	Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	

	9. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 37	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr.22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	bei schmalen Flächen	
A	zugunsten der Baufelder 2-4, Notdienste, Ver- und Entsorgungsträger	
B	zugunsten der Baufelder 2+3, Notdienste, Ver- und Entsorgungsträger	
C	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit + Notdienste	
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (hier: Sichtdreiecke)	§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	10. Kennzeichnungen	§ 9 Abs. 5 BauGB
HG	Hochwasserrisikogebiet bis zu einer Geländehöhe von + 3,00 m üNN	
2. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB		
	Bauverbotszonen zur Bundesautobahn und zur Bundesstraße	§ 9 Abs. 1 FStrG
3. Darstellungen ohne Normcharakter		
	vorhandene Gebäude	
	künftig fortfallende Gebäude	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
75	vorhandene Flurstücksbezeichnungen	
2	Baufeldnummer	
	Wege	
16.00	Bemaßung	

PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Oldenburg in Holstein, für das Gebiet östlich der E 47, westlich des Autohauses, zwischen dem Oldenburger Graben und der B 202, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die BauNVO von 1990.

TEIL B - TEXT

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

1.1 Das festgesetzte Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Es sind folgende Sortimente zulässig:

Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger
Heimcomputer und Software
Fahrräder und Zubehör
Antiquitäten
großformatige Elektro- und Haushaltsgeräte
Büromaschinen
Teppiche
Campingartikel
Gartenpflanzen und Gartenbedarf
Eisenwaren und Werkzeuge, Heimwerkerbedarf
Farben / Lacke / Tapeten
Bodenbeläge
Holz, Bauelemente wie Fenster und Türen
Herde, Öfen
Rasenmäher
Möbel / Kücheneinrichtungen
Kfz und Kfz-Zubehör
motorisierte Zweiräder und Zubehör
Baustoffe / Ausbaumaterialien
Boote und Zubehör
Kraft- und Brennstoffe
Tiernahrung

1.2 Bei Einzelhandelsbetrieben, die neben den zulässigen Sortimenten nach Textziffer 1.1 zentrenrelevante oder eingeschränkt innenstadtrelevante Sortimente als Randsortimente im Warenangebot führen, ist die Verkaufsfläche für die Randsortimente auf max. 10 % der Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb zu begrenzen (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

Drogerie / Parfümerie / Kosmetik / Pharmazie
Papier / Schreibwaren / Bürobedarf
Bücher / Zeitschriften
Briefmarken / Münzen
Lederwaren
Spielwaren
Glas / Porzellan / Keramik / Kunsthandwerk
Uhren / Schmuck
Foto / Optik
Musikinstrumente und Zubehör
Anglerbedarf / Waffen
Stoffe / Handarbeiten / Wolle
Sportartikel / Sportbekleidung und -schuhe
Hobby- und Bastelartikel
Bekleidung / Textilwaren
Kinderbedarf
Wäsche / Tischwäsche / Bettwaren / Gardinen
Schuhe
Haushaltswaren / Wohnbedarf
Blumen
Wohnraumleuchten
zoologische Artikel / Haustierbedarf / lebende Tiere
Büro- / Geschäftseinrichtungen
Nahrungs- und Genussmittel
Getränke

1.3 Baufelder
Definition im Sinne der folgenden Festsetzungen:
"Jeweilige Sondergebietsfläche, die durch folgende Signaturen begrenzt ist: Grünfläche, Verkehrsfläche, Linie der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches."

Für alle Baufelder gilt, soweit nicht gesondert aufgeführt:

- Gastronomie oder integrierte Gastronomiebereiche sind nicht zulässig.
- In der Vorkassenzone sind von der Hauptnutzung unabhängige Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht gesondert aufgeführt sind.

Allgemeine Festsetzungen (soweit nicht gesondert aufgeführt):

Baufeld	GRZ	Grundstücksgröße	Verkaufsfläche
①	0,3	mind. 5.000 qm	mind. 800 qm
②	0,4	mind. 6.000 qm	mind. 500 qm
③	0,4	mind. 5.000 qm	mind. 800 qm
④	0,3	mind. 4.000 qm	mind. 800 qm

Baufeld 1

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten nach Textziffer 1.1.

Die zulässige GRZ kann bis zum Gesamtwert von 0,9 mit Stellplätzen uns ihren Zufahrten überschritten werden.

Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 5.000 qm festgesetzt.

Die Mindestgröße der Einzelhandelsbetriebe wird mit einer Verkaufsfläche von 800 qm festgesetzt.

Baufeld 2

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten nach Textziffer 1.1.
Neben den zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmittelsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 850 qm zulässig.
Die Mindestverkaufsfläche für die Einzelhandelsbetriebe beträgt 500 qm.

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt innerhalb des Baufeldes 2 mindestens 6.000 qm.

Die zulässige GRZ kann bis zum Gesamtwert von 1,0 mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

Baufeld 3

Die Mindestgrundstücksgröße im Baufeld 3 beträgt 5.000 qm.

Die Mindestgröße der Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe wird mit 800 qm festgesetzt.

Die zulässige GRZ kann bis zum Gesamtwert von 1,0 mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

Das Baufeld 3 wird für die weitere Ausgestaltung der Festsetzungen in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung geteilt:

Baufeld 3a

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten nach Textziffer 1.1.
Neben den zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmittelsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 qm zulässig.

In der Vorkassenzone ist 1 Backshop mit Sitzgelegenheiten je großflächiger Einzelhandelsfläche zulässig.

Baufeld 3b

Zulässig sind Flächen für die Anlieferung wie Rampen, Treppen und Podeste sowie Müllanlagen und die dafür erforderlichen Überdachungen.

Baufeld 4

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten nach Textziffer 1.1.
Neben den zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Nahrungs- und Genussmittelsortimenten mit einer Verkaufsfläche von max. 950 qm zulässig.
Zusätzlich ist eine Verkaufsfläche von min. 250 qm und max. 300 qm für Getränke zulässig.
Die Mindestgröße der sonstigen Verkaufsflächen wird mit 800 qm festgesetzt.

Die Mindestgrundstücksgröße im Baufeld 4 beträgt 4.000 qm.

In der Vorkassenzone ist 1 Backshop je großflächiger Einzelhandelsfläche zulässig.

Die zulässige GRZ kann bis zum Gesamtwert von 0,9 mit Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufelder und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Stellflächen für Einkaufswagen incl. ihrer Überdachungen sind auf dem gesamten Baufeld zulässig.

Fliegende Bauten gem. § 76 der LBO Schleswig-Holstein sind nicht zulässig.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb des dargestellten Sichtdreieckes an der Bundesstraße dürfen Bebauungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§§ 16 + 18 BauNVO)

Für das festgesetzte Sondergebiet werden folgende Höhen baulicher Anlagen einschließlich Werbeanlagen auf und an den Gebäuden als Höchstmaß festgesetzt:

Baufeld 1 - Oberkante 11,00 m über NN
Baufeld 2 - Oberkante 8,00 m über NN
Baufeld 3 - Oberkante 8,00 m über NN
Baufeld 4 - Oberkante 9,00 m über NN

Dachaufbauten für technische Anlagen sind bis höchstens 2,00 m über den festgesetzten Höhen zulässig.

Im Baufeld 3 ist eine Eingangsüberdachung mit einer maximalen Grundfläche von 25 qm bis zu einer Höhe von 11,00 m über NN zulässig.

Eigenständige Werbeanlagen dürfen eine Anlagenhöhe von 8,00 m über NN nicht überschreiten.

5. Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der im nördlichen Teil des Plangebietes liegende private Grünfläche ist eine naturnahe Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind offene Gräben und Wege zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den Stellplatzflächen zu den Baufeldern 2 und 3 ist mindestens nach jedem 10. -12. Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

Für die o.g. Bäume auf den Stellplatzflächen sowie die anzupflanzenden Bäume an der Nordgrenze der Sondergebietsfläche sind standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume zu wählen.

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

Lagerplätze für zulässige Betriebe sind mit Ausnahme der erforderlichen Zugänge mit einer mind. 2,00 m hohen Einfriedung aus Holz oder als Mauer zu gestalten.

Blinkende und reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Zulässige Wege in den Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

Verkaufsstellen in Form von offenen oder geschlossenen Verkaufsständen, - bauten und -wagen sind außerhalb von Gebäuden nicht zulässig. Eine Verkaufsstelle in Baufeld 1 ist zulässig.

Als äußere Gestaltung sind in den Baufeldern 2 - 4 Ziegelfassaden in rot - rotbraunen Farbtönen zulässig. Metallfassaden sind bis 30 % zulässig.

Dächer sind als Flachdächer auszubilden.

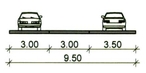
Es sind nur feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen zulässig.

9. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit Bundesfernstraßengesetz)

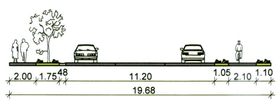
Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen an der Bundesautobahn in einer Entfernung bis zu 40 m und an der Bundesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m (hier: außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten gleich.

Straßenquerschnitte 1 : 200

Erschließungsstraße - A -



Bundesstraße 202 - B -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Bauwesen vom 09.09.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 18.03.2010 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 29.06.2012 bis zum 29.07.2012 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 29.06.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Umwelt und Bauwesen hat am 16.05.2013 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 31.05.2013 bis 01.07.2013 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 23.05.2013 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 28.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 09.12.2013 (Martin Voigt, Bürgermeister)

7. Der katastermäßige Bestand am 22.08.13 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg in Holstein, den 06.12.13 Öff. best. Vermessungsingenieur

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt:

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2013 bis 07.10.2013 während der Dienststunden erneut 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 22.02.2013 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekanntgemacht.

10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 05.09.2013 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 09.12.2013 (Martin Voigt, Bürgermeister)

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.12.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

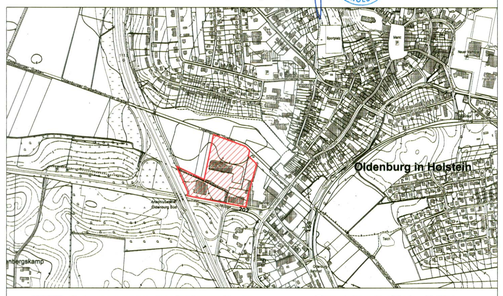
Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 09.12.2013 (Martin Voigt, Bürgermeister)

12. 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 09.12.2013 (Martin Voigt, Bürgermeister)

13. 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 10.12.2013 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 10.12.2013 in Kraft getreten.

Stadt Oldenburg in Holstein
Oldenburg in Holstein, den 12.12.2013 (Martin Voigt, Bürgermeister)



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 37 Übersichtsplan M. 1 : 10.000

Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Oldenburg in Holstein

Stand des Bauleitplanverfahrens:

27.06.2013
08.08.2013
02.09.2013

stadtplaner jacobsen
Dipl.-Ing. Peter Jacobsen
Büro für Architektur und Stadtplanung
Markt 11-12, 23758 Oldenburg

Pr. Nr. 2085