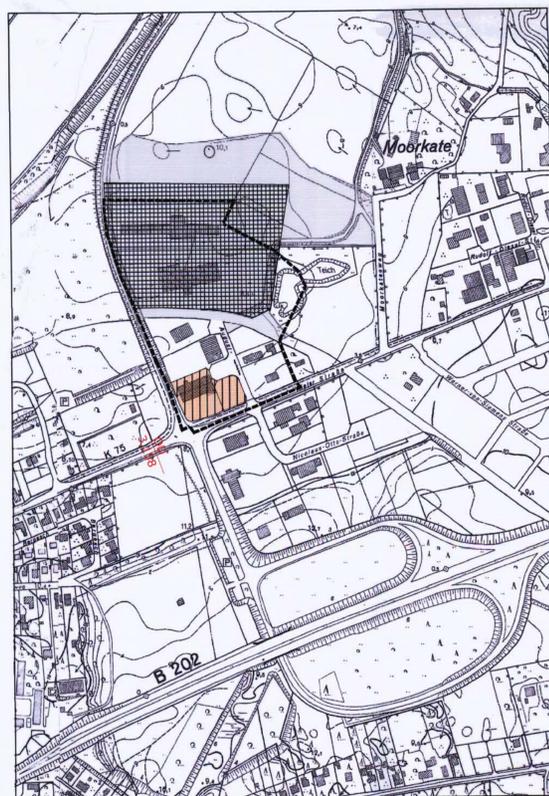
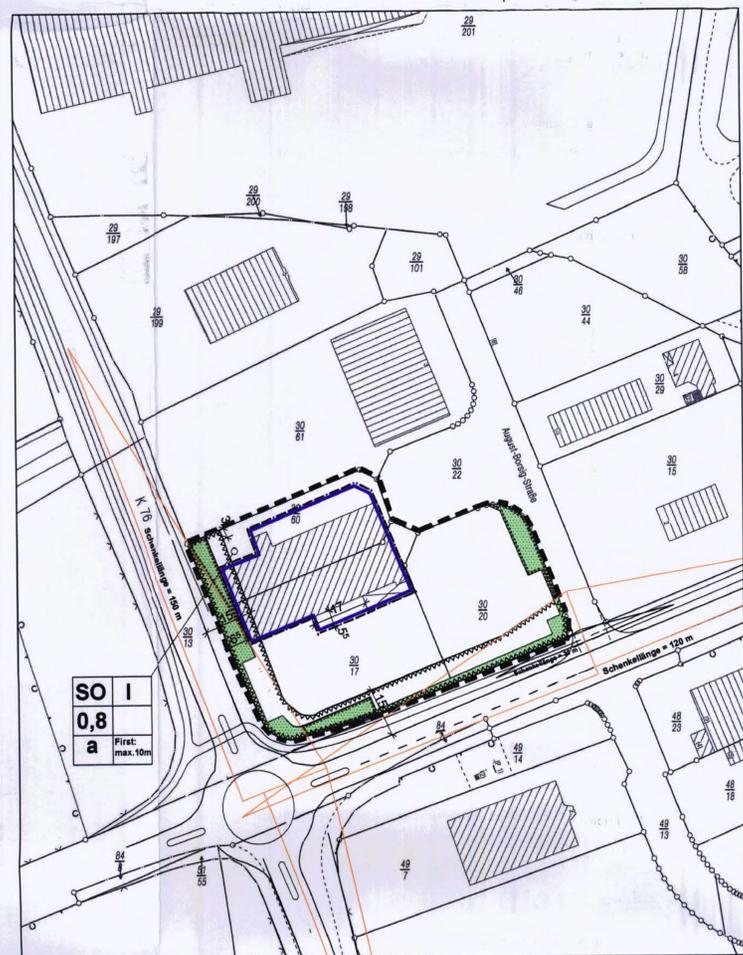


SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DIE 5.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.16 FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER A 210/ÖSTLICH DER KREISSTRASSE K76"

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000



es gilt die BauNVO von 1990

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 §9 Abs.7 BauGB
- Geltungsbereich der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 §9 Abs.7 BauGB
- Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 (Aufgehoben durch die 4. Änderung) §9 Abs.7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16 Teilbereich 1 §9 Abs.7 BauGB
- Ende der Ortsdurchfahrt der K75 bei km 3,158 §4 StrWG

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes (§ 11 (2) BauNVO): Großflächiger Einzelhandel

1.2 Art der Nutzung (§ 11(2) BauNVO)

Zulässig sind: Einzelhandelsbetriebe mit dem Warenbereich: Lebensmittel mit wechselnden Randsortimenten

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

2.1 Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf max. 1000 m² festgelegt. Der Anteil der Einkaufsflächen für Randsortimente darf von der Gesamtverkaufsfläche max. 15 % einnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgeschriebenen Höhen sind auf die fertige mittlere Höhe der Erschließungsstraße zu beziehen.

Firsthöhe max.: 10,00 m

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Als abweichende Bauweise gilt: Sowohl die offene Bauweise wie auch Gebäude und Hausformen über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand sind zulässig.

3.2 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Eingangsbereiche, Windfänge, Treppen, Standorte mit oder ohne Überdachung für Flaschenrückgabematen, Müllbehälter, Einkaufswagen etc. überschritten werden.

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

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen.

1.2 In den traufseitigen Gebäudeansichten müssen mindestens ab einer Höhe von 4,00 m geneigte Dächer erkennbar sein. Die sichtbaren geneigten Dächer können auch als angehängtes Dach ausgeführt werden.

1.3 Die sichtbaren Dächer sind mit Pfannen in einem roten Grundton einzudecken.

1.4 Für Fassaden dürfen keine leuchtenden und stark reflektierenden Farben mit Blendwirkung, mit Ausnahme von weiß, verwendet werden. Hiervon abweichen dürfen 20 % der Fassadenfläche.

1.5 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die Höhe der Einfriedigung darf max. 1,50 m betragen, jeweils bezogen auf die Oberkante der an das Gewerbegrundstück angrenzenden Straßenverkehrs- oder Erschließungsfläche.

2.2 Einfriedigungen, ausgenommen Hecken und Strauchpflanzungen sind als Stahlmatten-, Leichtgitter- oder Maschendrahtzäune vorzunehmen.

2.3 Für Stahlmatten-, Leichtgitter- oder Maschendrahtzäune dürfen keine leuchtenden und stark reflektierenden Farben verwendet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §11 BauNVO
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,80 Grundflächenzahl, z.B. max. 0,80 §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. 1 §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 20 BauNVO
First max. 10 m Firsthöhe als Höchstmaß (siehe Text (Teil B), Buchst. A, Ziffer 2.1.1) §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.4 BauNVO
Baugrenze §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO

Grünflächen

private Grünfläche §9 Abs. Nr.15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 16 §9 Abs.7 BauGB

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

Erklärung der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	max. zul. Höhe des Firstes

Nachrichtliche Übernahmen

- 15 - Anbauverbotszone: 15 m vom Fahrbahnrand der Kreisstraße K 75 und der Kreisstraße K 76 §29 Abs.1b StrWG

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenze
- Gemeindegrenze
- 30/17 Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 30/17
- 15- Abstandsangabe in m, z.B. 15,00 m
- vorhandene Geschäfts- und Wohngebäude
- vorhandene Wirtschafts- und Industriegebäude
- vorhandene offene Hallen
- freizuhaltendes Sichtdreieck

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.03.06 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Osterröfnfeld vom 04.04.06 bis 13.04.06.

Osterröfnfeld, den 08.Dez.2006



Der Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.06.06 durchgeführt worden.

Osterröfnfeld, den 08.Dez.2006



Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 22.06.06 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Osterröfnfeld, den 08.Dez.2006



Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 14.09.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Osterröfnfeld, den 08.Dez.2006



Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.10.06 bis 27.11.06 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Aushangkasten der Gemeinde Osterröfnfeld vom 18.10.06 bis zum 03.11.06 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterröfnfeld, den 08.Dez.2006



Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.12.06 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Osterröfnfeld, den 08.Dez.2006



Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.12.06 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Osterröfnfeld, den 08.Dez.2006



Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Osterröfnfeld, den 13. Feb. 2007



Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Aushangkasten der Gemeinde Osterröfnfeld vom 13.03.07 bis 30.04.07 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2) 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.

Osterröfnfeld, den 10. April 2007



Der Bürgermeister

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10(1) § 10(2) § 10(3)

STAND: 16.06.06/ 22.08.06/ 19.09.06/ 08.12.06

GEMEINDE OSTERRÖNFELD
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE
5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.16
"NÖRDLICH DER A 210/ÖSTLICH DER KREISSTRASSE K 76"