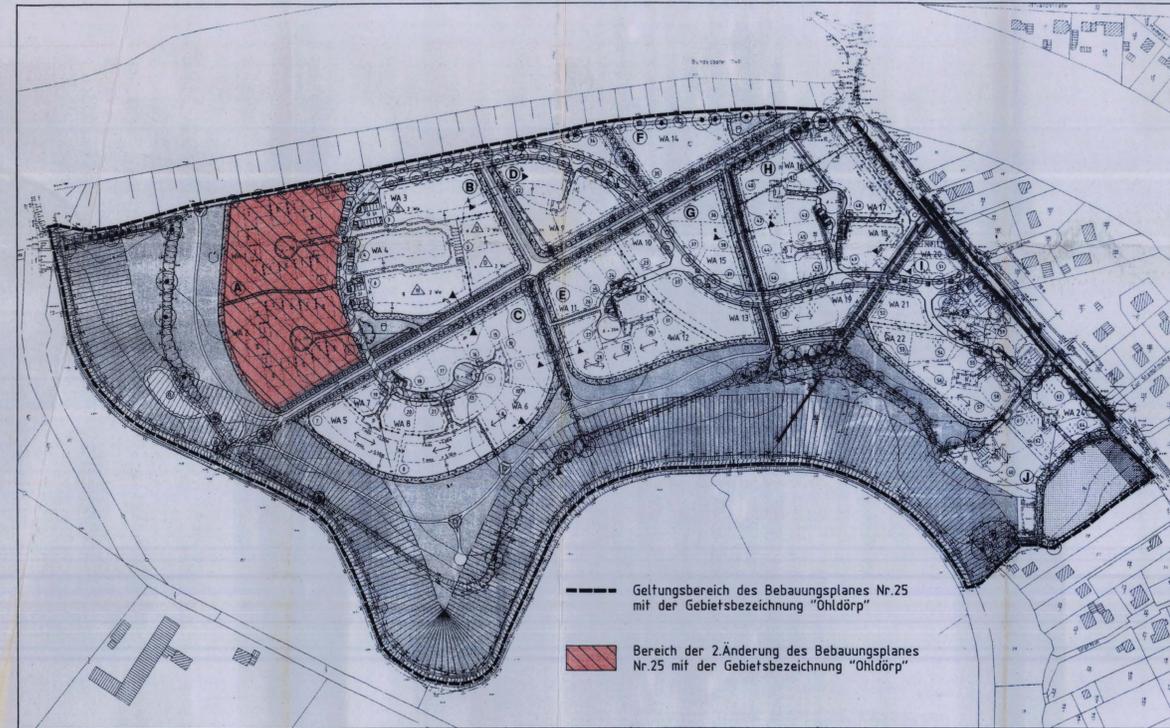


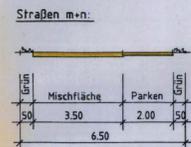
# SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 FÜR DAS GEBIET "OHLDÖRP"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.08.00 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet "Ohldörf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

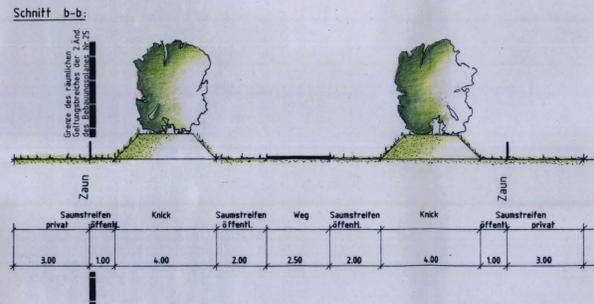
## ÜBERSICHTSPLAN M 1:2000



## STRASSENPROFILE M 1:100



## GELÄNDESCHNITT M 1:100



## TEXT (TEIL B)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
    - Die festgeschriebenen Höhen sind auf fertige mittlere Höhe der begrenzenden Erschließungsflächen zu beziehen.
    - Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut: max. 6,00 m Firsthöhe; max. 10,00 m
    - Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen, ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich rechtlich gesichert ist, daß vom Nachbargrundstück angebaut wird.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In Hausgruppen ist pro Haus und in Doppelhäusern ist pro Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**
  - Die Übertretung der Baulinie durch die Grundfläche von Wintergärten, Balkonen und Erker in einer Tiefe von 2,20 m, ist in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig.

- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10)**
  - 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.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fuganteil herzustellen.
  - Für die ebenen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
  - Entlang der Knickabschnitte ist ein breiter Saumstreifen freizuhalten, der weder bepflanzt, bebaut, noch zum Ablagern genutzt werden darf (siehe Knickprofile).
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)**
  - Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1)**
    - Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.
    - Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.
    - Für Wintergärten sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung als für die Haupt- und Nebenkörper zulässig.

- Jedes Doppelhaus und jede Hausgruppe ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe, der Dachneigung und der Dachaufbauten zu gestalten.
- Für die Dachdeckung werden folgende Farben ausgeschlossen:
  - weiß
  - gelb
  - lila
  - orange
  - rosa/pink
  - türkis
  - Neonfarben
  - metallische Farben
- Glasierte Verblendersteine dürfen nicht verwendet werden.
- Bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge über 20 m, ist nach max. 20 m Länge ein Gebäudevor- oder -rücksprung, in einer Tiefe von mind. 1,50 m, vorzunehmen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3)**
  - Entlang der Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Die Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen mit Grenzbebauung. Bei Einzäunungen muß der Zaun in der Ecke liegen.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1000

es gilt die BauNVO von 1990



## NUTZUNGSSCHABLONEN DER WOHNGBIETE

WA 1	II	WA 2	II
0,35	0,6	0,35	0,6
siehe Eintrag Planzeichnung			

## GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

PRIVATER WOHNWEG m:  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 der Gemeinde und Versorgungsträger

PRIVATER WOHNWEG n:  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 und 17 der Gemeinde und Versorgungsträger

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

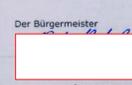
Art der baulichen Nutzung		
WA 1	Allgemeines Wohngebiet z.B.1 = Zuordnung der Nutzungsschablone § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB	
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, z.B. max. 0,35	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 19 BauNVO
GFZ 0,6	Geschoßflächenzahl, z.B. max. 0,6	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, z.B. II	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
△ ED	nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
△ H	nur Hausgruppen zulässig	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.3 BauNVO
←	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Verkehrsräume		
▬	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Grünflächen		
■	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
■	private Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
▬	zu pflanzender Gehölzstreifen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
●	zu erhaltender Baum	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
▬	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
▭	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Plans Nr. 25	§ 9 Abs. 7 BauGB
←	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Darstellungen ohne Normcharakter		
○	vorhandene Flurstücksgrenze	
○-x-○	wegfallende Flurstücksgrenze	
238	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 238	
v-v-v	vorhandener Zaun	
①	Nummer des geplanten Grundstücks, z.B. 1	
- 3 -	Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m	
Ⓐ	Wohnquartier, z.B. A	

## ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

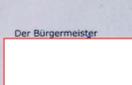
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	

## VERFAHRENSVERMERKE

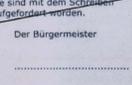
Aufgestützt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.08.00. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushangkasten der Gemeinde Osterrörfeld am 10.08.00 bis zum 17.08.00 erfolgt.

Osterrörfeld, den 2.10.00 Der Bürgermeister 

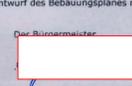
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.6.00 durchgeführt worden.

Osterrörfeld, den 2.10.00 Der Bürgermeister 

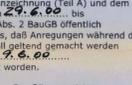
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 10.08.00 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Osterrörfeld, den 2.10.00 Der Bürgermeister 

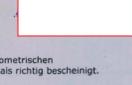
Die Gemeindevertretung hat am 8.10.00 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung beschlossen.

Osterrörfeld, den 2.10.00 Der Bürgermeister 

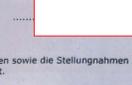
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.06.00 bis zum 27.07.00 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Aushangkasten der Gemeinde Osterrörfeld vom 27.06.00 bis zum 27.07.00 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterrörfeld, den 2.10.00 Der Bürgermeister 

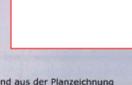
Der katastermäßige Bestand am 07.07.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt.

Schleswig, den 24.08.2000 öffentl. best. Vermessungssing. 

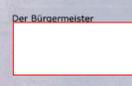
Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.08.00 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Osterrörfeld, den 2.10.00 Der Bürgermeister 

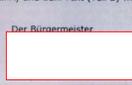
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.08.00 beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Osterrörfeld, den 2.10.00 Der Bürgermeister 

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

Osterrörfeld, den 2.10.00 Der Bürgermeister 

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der 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 Osterrörfeld vom 10.08.00 bis zum 10.09.00 ortsüblich bekanntgemacht. 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 Rechtsgründungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.08.00 in Kraft getreten.

Osterrörfeld, den 30.10.00 Der Bürgermeister 

## VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 10(1)	§ 10(2)	§ 10(3)
■	■	■	■	□	□

STAND : 05.06.2000 / 09.08.00 / 18.08.00

**GEMEINDE OSTERRÖNFELD**  
 KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 "OHLDÖRP"**

DIP.-ING. HELMUT HANSEN · ARCHITEKT + STADTPLANER · BOB  
 AM GYMNASIUM 2 · 24768 RENDSBURG · TEL. 04331/1324-0 · FAX 04331/1324-24