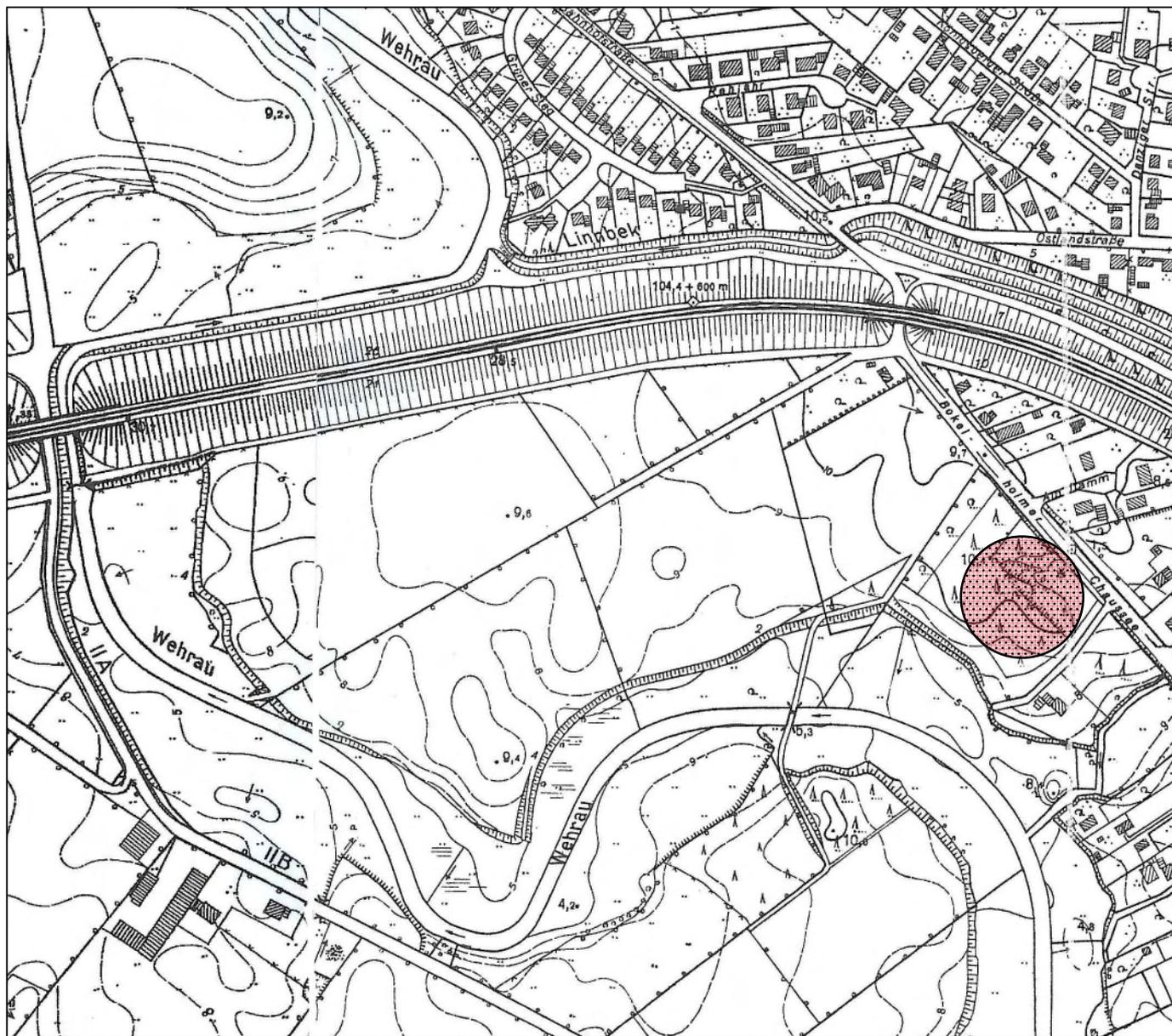
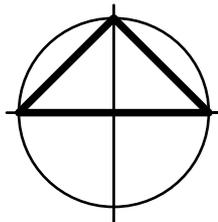


SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DIE 5. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 FÜR DAS GEBIET "OHLDÖRP"



ÜBERSICHTSPLAN



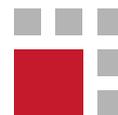
M 1 : 5000

STAND: 21.03.06

ARCHITEKTURBÜRO HANSEN

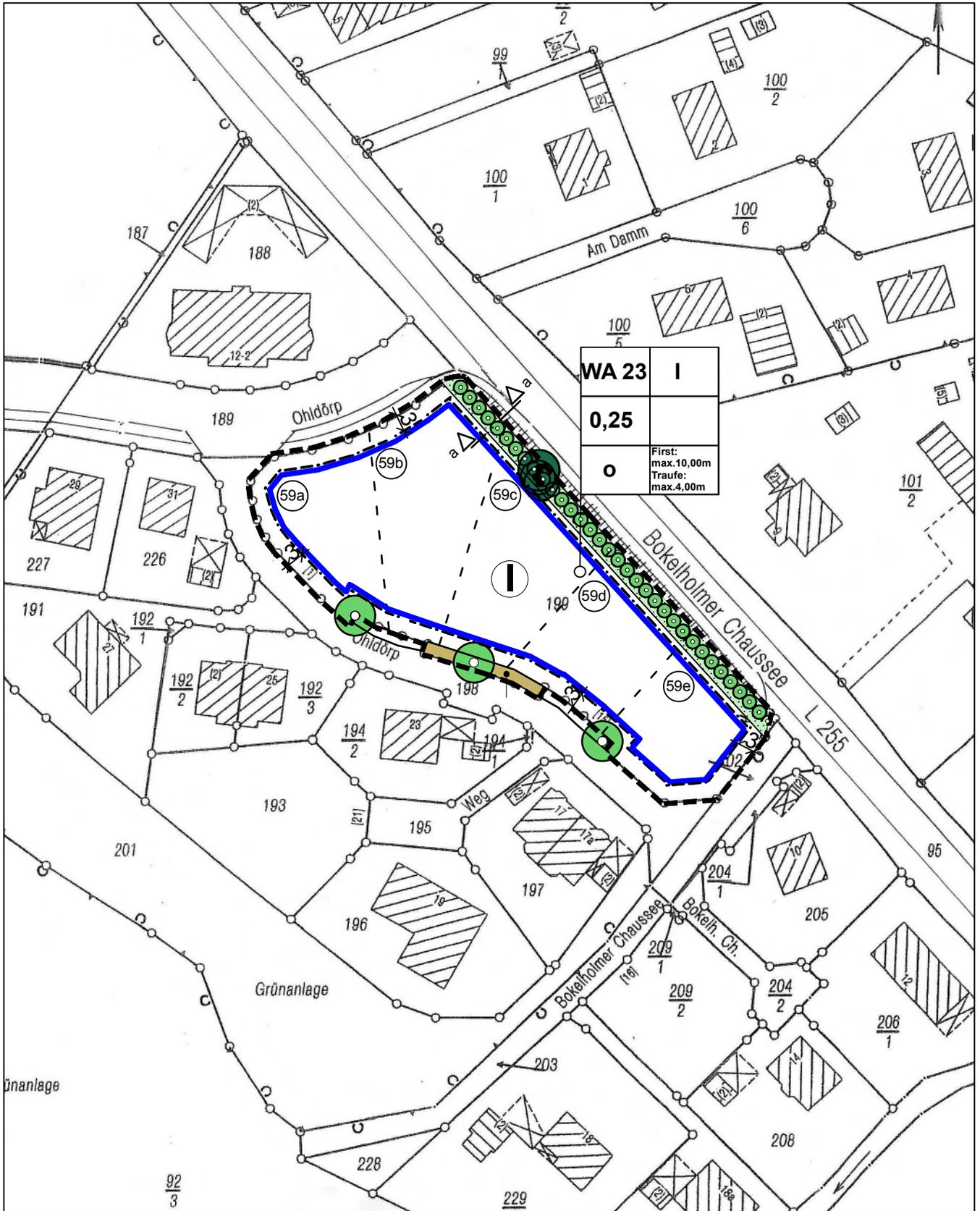
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

AM GYMNASIUM 2 , 24768 RENDSBURG TEL.: 04331/1324-0 FAX: 04331/132424

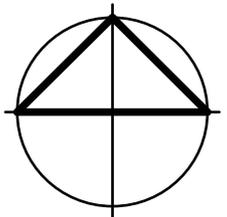


Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. 1998 S. 137) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47, ber. S. 213), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **09.03.06** folgende Satzung über die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet „Ohldörp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHNUNG (TEIL A) — M 1 : 1000



es gilt die BauNVO von 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

 WA23	Allgemeines Wohngebiet mit Zuordnungsziffer der Nutzungsschablone; hier:23	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §4 BauNVO
---	--	----------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25	Grundflächenzahl, z.B. max. 0,25	§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. 10m	Firsthöhe als Höchstmaß, z.B. max. 10 m (siehe Text (Teil B), Buchst. A, Ziffer 1.1.2)	§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO
Traufe max. 4m	Traufhöhe als Höchstmaß, z.B. max. 4 m (siehe Text (Teil B), Buchst. A, Ziffer 1.1.2)	§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	offene Bauweise	§9 Abs.1Nr.2 BauGB §22 Abs. 4 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9 Abs.1Nr.2 BauGB §22 BauNVO
	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen

	öffentliche Parkfläche	§9 Abs.1Nr.11 BauGB
---	------------------------	---------------------

Grünflächen

	private Grünfläche	§9 Abs. Nr.15 BauGB
---	--------------------	---------------------

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

	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9 Abs. Nr.20 BauGB
	dauerhaft zu erhaltender Baum	§9 Abs. Nr.25b BauGB
	zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Baum	§9 Abs. Nr.25a BauGB
	zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Knick	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 5.vereinfachten Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 25

§9 Abs.7 BauGB

Erklärung der Nutzungsschablone

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

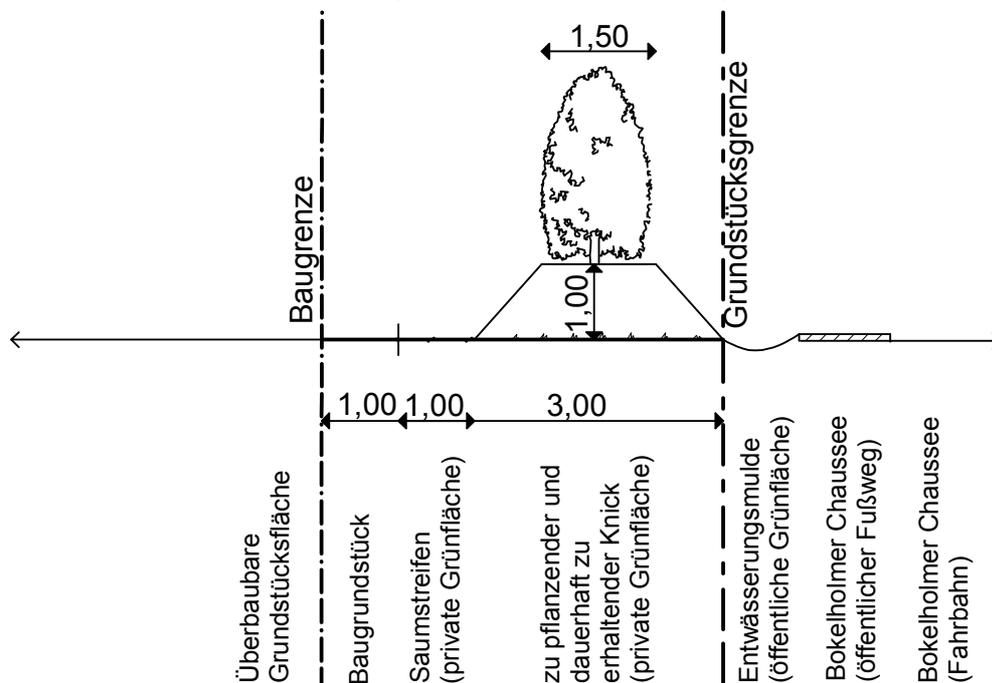
Darstellungen ohne Normcharakter

- — ○ vorhandene Flurstücksgrenze
- 199 Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 199
- 3 - Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m
-  vorhandene Wohngebäude
-  vorhandene Nebenanlagen
-  vorhandene offene Garagen und Nebenanlagen
- a  .  a Querschnitt Knickanlage, von z.B. a-a
-  Wohnquartier, Zuordnungsbuchstabe, z.B. I
-  Entwässerungsmulde für den öffentlichen Fußweg

QUERSCHNITT KNICKANLAGE a-a

M 1 : 100

Baugrundstücksfläche + private Grünflächen + öffentliche Flächen



Text (Teil B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Die festgeschriebenen Höhen sind auf die mittlere Höhe des vorhandenen Niveaus der anliegenden Straße zu beziehen.

1.1.2	Wohngebiete	Auf in Aussicht genommenen Grundst.	Höhe der Schnittebene von Gebäudefwand und Dachhaut max.	Firsthöhe max.
	WA 23	59a – 59e	4,00 m	10,00 m

1.1.3 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.

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

2.1 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.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Parkflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fugenanteil herzustellen.

3.2 Für dauerhaft zu erhaltende Baumanpflanzungen sind heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

3.3 Für die neu anzulegenden Knickabschnitte sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.

3.4 Entlang der Knickabschnitte ist ein Saumstreifen von 1,00 m Breite freizuhalten, der weder bepflanzt, bebaut noch zum Ablagern genutzt werden darf (siehe Knickprofil)

3.5 Anfallendes von Schadstoffen unbelastetes Oberflächenwasser ist über Versickerungssysteme dem Grund und Boden zuzuführen.

Alternativ kann unbelastetes Regenwasser auch gesammelt und gespeichert werden.

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

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

- 1.1 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.
- 1.2 Für Wintergärten sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung als für die Haupt- und Nebenanlagen zulässig.
- 1.3 Für die Dachdeckung werden folgende Farben ausgeschlossen:
 - 1. weiß
 - 2. gelb
 - 3. lila
 - 4. orange
 - 5. rosa/pink
 - 6. türkis
 - 7. Neonfarben
 - 8. metallische Farben
- 1.4 Glasierte Verblendersteine dürfen nicht verwendet werden.
- 1.5 Gestaltung der Hauptbaukörper

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken	Außenwandgestaltung	Dachgestaltung	Dachneigung
WA 23	./.	./.	30° - 48°

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

- 2.1 Entlang der Park- und Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich von Zufahrten dürfen die Hecken bis zu einer Breite von max. 3,00 m unterbrochen werden.
- 2.2 Die Grundstücksgrenzen, auf denen in der Planzeichnung (Teil A) kein Anpflanzgebot für einen Knick festgesetzt ist, sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen mit Grenzbebauung. Bei Einzäunungen muss der Zaun in der Hecke liegen.

Der Entwurf der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B); sowie die Begründung haben in der Zeit vom **16.01.06** bis zum **16.02.06** 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, in den Aushangkästen der Gemeinde Osterrönhofeld vom **30.12.05** bis zum **16.01.06** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterrönhofeld, den

Siegel

Der Bürgermeister
- Jörg Sibbel -

.....

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **09.03.06** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Osterrönhofeld, den

Siegel

Der Bürgermeister
- Jörg Sibbel -

.....

Die Gemeindevertretung hat die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **09.03.06** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Osterrönhofeld, den

Siegel

Der Bürgermeister
- Jörg Sibbel -

.....

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Osterrönhofeld, den

Siegel

Der Bürgermeister
- Jörg Sibbel -

.....

Der Beschluss der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 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 vom bis ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 in Kraft getreten.

Osterrönhof, den

Siegel

Der Bürgermeister

- Jörg Sibbel -

.....

