

SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DIE 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "VERBRAUCHERMARKT KIELER STRASSE"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER K 76, SÜDLICH DER KIELER STRASSE / K 75 UND ÖSTLICH DER WOHNBEBAUUNG AN DER STRASSE BARGESCH

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

SO Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Füllschema der Nutzungsschablone

SO	Art der baulichen Nutzung	
Großflächiger Einzelhandel	Zweckbestimmung	
GH max. 10,0 m	Max. zulässige Gebäudehöhe	Anzahl Vollgeschosse
GR max. 6.000 m²	Max. zulässige Grundfläche	Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Ein-/ Ausfahrt

Ein-/ Ausfahrtbereich

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Private Grünflächen, Zweckbestimmung Knick

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

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

Anpflanzen: Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Erhaltung: Bäume

St Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze
 Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

LS Bestehende Lärmschutzwand, h = 3,50 m

LPB III Zweckbestimmung: Lärmpegelbereich

B Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

B Nachrichtliche Übernahmen

B Geschützte Biotope: Knick (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

B Anbaufreie Zone außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen -40 m zu den Bundesautobahnen- (§ 9 FStrG) -15 m zu den Kreisstraßen- (§ 29 StrWG)

K 75 km 3,158 Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 4 StrWG)

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Verbrauchermarkt mit max. 2.000 m²,
- Mall, Shops, Windfang mit max. 500 m²,
- Getränkemarkt mit max. 650 m²,
- Drogeriemarkt mit max. 600 m².

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ beträgt 3.500 m².
 Für den Bereich der Mall (Shops, Windfang) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² sind nur folgende Nutzungen bzw. Sortimente zulässig, wobei die einzelnen Ladeneinheiten 100 m² Verkaufsflächengröße nicht überschreiten dürfen:

- Lotto, Zeitschriften,
- Backshop,
- Blumenladens,
- Tabakwaren,
- Pharmaziewaren,
- Medien,
- Verkaufseinrichtung für Lebensmittelspezialitäten,
- Bekleidung.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

TEIL B: TEXT

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

2.1 Höhenentwicklung

Im Sonstigen Sondergebiet sind Dachaufbauten und sonstige Nebenanlagen auf dem Dach, die über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausragen, mit Ausnahme von technisch oder betrieblich erforderlichen Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Sonderkommunikationsanlagen) sowie Solaranlagen unzulässig. Die genannten zulässigen Anlagen dürfen max. 3 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen (Ausnahme: Antennen).

2.2 Höhenentwicklung von Werbepylonen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die maximale Höhe der Werbepylone beträgt:

- Werbepylon 1: 3 m
- Werbepylon 2: 3 m
- Werbepylon 3: 8 m

2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Kieler Straße.

2.4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für das als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugrundstück beträgt 15.000 m².

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

3.1 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der K 76 zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,rea}	
		Wohnräume [dB]	Bürräume ²⁾
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

¹⁾ Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).
²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Hinweis

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

4.2 Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird die bestehende Lärmschutzwand in ihrer Lage und ihrer Höhe von 3,5 m bezogen auf die Geländeoberkante der Stellplatzanlage festgesetzt.

I. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

5.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit niedrigwichtigen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasen anzulegen.

Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpfl., aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Einzelbäume innerhalb versiegelter Flächen müssen mit einer mindestens 6 m² großen unversiegelten, luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe versehen sein.

5.2 Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbäume innerhalb versiegelter Flächen müssen mit einer mindestens 6 m² großen unversiegelten, luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe versehen sein.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbetafeln und Werbeanlagen, die über die Gebäudehöhe hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.11.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 20.12.2013 durch Bereitstellung im Internet und durch Erhalt in Papierform im Amt Eiderkanal.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.02.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13.02.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 11.12.2014 den Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2015 bis 05.02.2015 während folgender Zeiten: montags, mittwochs und freitags von 8:00-12:00 Uhr sowie dienstags und donnerstags von 14:00-17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Gemeinde Osterrönfeld
 Osterrönfeld, den
 Unterschrift

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

Rendsburg, den
 Öffentlich bestellter Vermesser
 (Unterschrift)

- Die Gemeindevertretung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.07.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.07.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Osterrönfeld, den
 Unterschrift

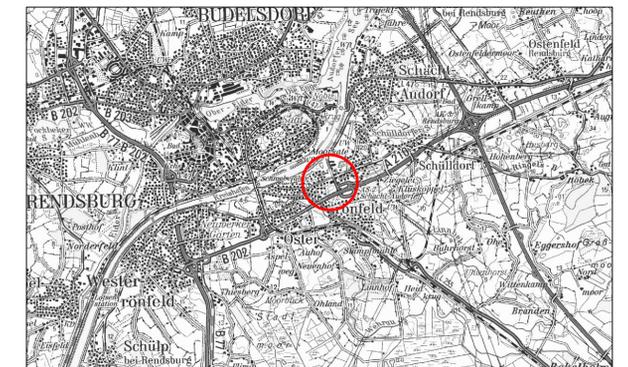
- (Ausfertigung:) Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Osterrönfeld
 Osterrönfeld, den
 Bürgermeister (Unterschrift)

- Der Beschluss der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 durch die Gemeindevertretung 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 (vom bis) 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 Entschenden 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.

Gemeinde Osterrönfeld
 Osterrönfeld, den
 Bürgermeister (Unterschrift)

Übersichtskarte



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.07.2015 folgende Satzung über die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Osterrönfeld für das Gebiet westlich der K 76, südlich der Kieler Straße / K 75 und östlich der Wohnbebauung an der Straße Bargesch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DIE 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 "VERBRAUCHERMARKT KIELER STRASSE"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER K 76, SÜDLICH DER KIELER STRASSE / K 75 UND ÖSTLICH DER WOHNBEBAUUNG AN DER STRASSE BARGESCH

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 032158	PROJEKTBEARBEITER: SCHIBISCH
--------------------------------------	------------------------	---------------------------------

AC PLANERGRUPPE
 STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de