

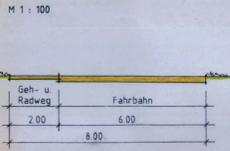
# SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 FÜR DAS GEBIET "VERBRAUCHERMARKT AN DER K 75"

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 11. Juli 1994 (GVBl. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom **14.12.1999** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 für das Gebiet "Verbrauchermarkt an der K 75" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

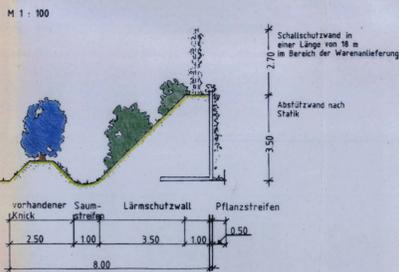
## ÜBERSICHTSPLAN



## Profil Planstraße a



## Schnitt a-a



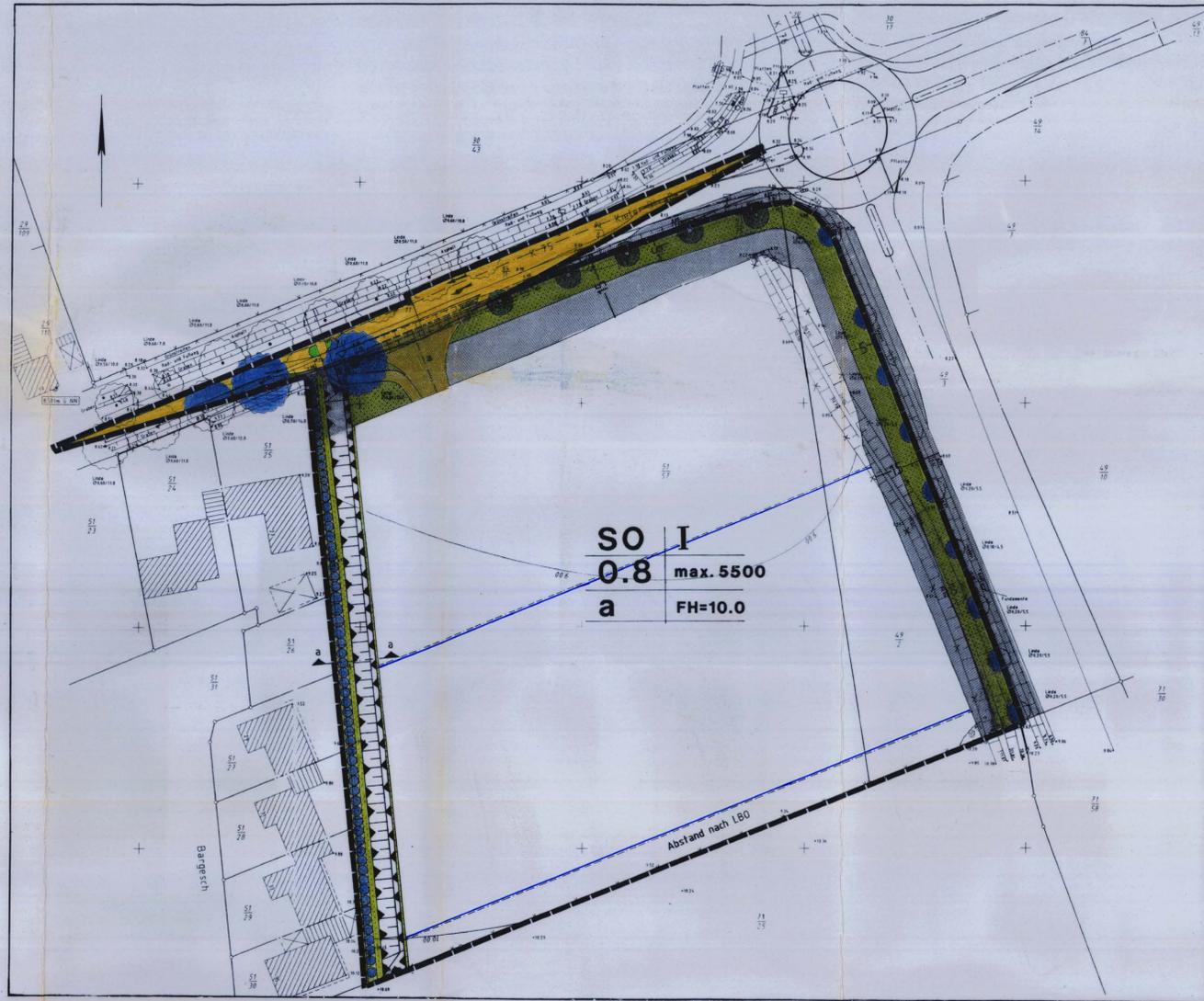
## Detail a Stellplatzanlage



## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

es gilt die BauNVO von 1990

M 1:500



**SO I**  
**0.8 max. 5500**  
**a FH=10.0**

## Text (Teil B)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Die Netto-Grundfläche nach DIN 277 Teil 1 darf insgesamt max. 4500 m<sup>2</sup> betragen. Hiervon sind max. 2900 m<sup>2</sup> Nutzfläche für den Verkauf von Waren zulässig. In der Nutzfläche für den Verkauf von Waren sind die Flächen gemäß DIN 277 Teil 1 Nr. 1.5 und 1.6 nicht enthalten.
  - Im Maß-Bereich des Verbrauchermarktes sind folgende Sortimente als Kernsortimente nur ausnahmsweise mit einer Verkaufsfläche bis je 100 m<sup>2</sup> zulässig:
    - Textilien
    - Schuhe/Lederwaren
  - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO)**
    - Die festgeschriebenen Höhen sind auf fertige mittlere Höhe der begrenzenden Erschließungsfläche zu beziehen.
 

Traufhöhe	max. 4,00 m
Höhe der Schnittebene von Gebäudewand und Dachhaut	max. 6,00 m
Firsthöhe	max. 10,00 m
  - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
    - 1.4.1 Durch überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Garagen (mit Zufahrten, sonstigen Nebenanlagen und unterirdischen baulichen Anlagen) darf die zulässige Grundfläche von max. 5500 m<sup>2</sup> bis zur festgesetzten GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

- Örtliche Bauvorschriften (§ 92 (1) Nr. 1 LBO)**
  - Die Fassadenflächen der Hauptgebäude sind mit rotem Vormauerziegel zu verblenden. Ein Farb- und Materialwechsel dieser Flächen ist bis zu 30 % zulässig.
  - Die Hauptgebäude sind mit geneigten Dächern zu versehen.
  - In den 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.
  - Die sichtbaren Dächer sind mit Pfannen in einem roten Grundton einzudecken.
  - Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung des Hauptkörpers anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbaugeweise.
  - Die Stützwand des Lärmschutzwalles ist entweder alle 3,50 m mit einer 3 m breiten Fuge zu profilieren oder durch hervortretende Stützen zu gliedern.
- Baumplantzungen sind abschnittsweise gemäß Detail a in den Stellplatzflächen vorzunehmen. Pro 16 Stellplätze sind mind. 2 Bäume zu pflanzen.**
- Die als zu erhaltende festgesetzte Eiche im Bereich der Zufahrt im Norden ist bei Abgang zu ersetzen.
- Der vorgesehene Saumstreifen mit Sickermulde entlang des Knicks im Osten ist als naturnahe Rasen-/Wiesenfläche mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung analoges und extensiv zu unterhalten. Unzulässig ist das Ablagern von Materialien, ständiges Betreten bzw. Befahren und Abgraben sowie Aufschüttung jeder Art.
- Unbelastetes Dachwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 1 BauGB)**
  - Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 bedarf die Teilung eines Grundstücks zur Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Notwendige Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch Inbetriebnahme des Verbrauchermarktes in der Tages- und Nachtzeit vor den benachbarten Wohnhäusern, sind gemäß TA-Lärm, in der aktuellen Fassung durch ein Schallschutzwand nachzuweisen.

- Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung des Hauptkörpers anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbaugeweise.
- Die Stützwand des Lärmschutzwalles ist entweder alle 3,50 m mit einer 3 m breiten Fuge zu profilieren oder durch hervortretende Stützen zu gliedern.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 92 (1) Nr. 3 LBO)**
  - Für die Baumplantzungen an den Stellplätzen ist Feld-Ahorn *Acar campestre* zu verwenden.
  - Für die Baumplantzungen an der Kieler Straße ist Winterlinde *Tilia cordata* oder Holländische Linde *T.x. intermedia* zu verwenden.
  - Die Stütz- sowie Schallschutzwand sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen am Rank- und Kletterhilfen zu begrünen.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
sonstiges Sondergebiet	SO	Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung			
GRZ 0,8	GRZ 0,8	Grundflächenzahl, z.B. max. 0,8	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 19 BauNVO
max. 5500		Grundfläche max. 5500 m <sup>2</sup>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 19 BauNVO
I	I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. 1	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 19 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
abweichende Bauweise, zulässig sind auch Gebäude mit mehr als 50m Länge	a		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
Baugrenze	—		§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 BauNVO
FH=10.0	FH=10.0	Firsthöhe, bezogen auf jeweils OK der Erschließung dienenden Schicht	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

Verkehrsflächen	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
Straßenverkehrsfläche	■		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	—		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Einfahrtsbereich	◁		§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Grünflächen i.S.v.	■		§ 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
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 Natur und Landschaft	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
zu erhaltender Knick mit Saumstreifen	—		§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
zu erhaltender Baum	●		§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
zu pflanzender Baum	○		§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	—		§ 9 Abs.7 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	—		§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Zweckbestimmung: Lärmschutzwall	—		

Nachrichtliche Übernahmen	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
Anbauverbotszone	—		
15m von der Kreisstraße	—		§ 29 Abs.1b Str.WG

Darstellungen ohne Normcharakter	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
vorhandene Flurstücksgrrenze	—		
fortfallende Flurstücksgrrenze	—		
Nummer des vorhandenen Flurstückes, z.B. 92/4	92/4		
Abstandsangabe in m, z.B. 3,00m	—		
vorhandener Zaun	—		
Schnitt von z.B. a-a	—		
vorhandenes Gebäude	■		
Höhenlinie, z.B. 8,00	—		
8,77 Straßen- bzw. Geländehöhen über NN, z.B. 8,77m	—		
vorhandener Baum	●		
wegfallender Knick	—		
wegfallender Graben	—		
wegfallender Wall	—		
Sichtdreieck mit Anfahrtsicht 3m und 85m Schenkellänge	—		

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
§ 30	■		
§ 41	■		
§ 32	■		
§ 101	■		
§ 102	■		
§ 103	■		

ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN	Symbol	Bestimmung	Rechtsgrundlage
Baugebiet	■	Zahl der Vollgeschosse	
Grundflächenzahl	■	zulässige Grundfläche	
Bauweise	■	zulässige Firsthöhe	

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **27.04.1999**. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushangkasten des Amtes Osterrönhof vom **20.3.99** bis zum **2.3.99** erfolgt. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **18.2.99** durchgeführt worden. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom **18.4.99** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am **14.10.99** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel 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 **5.11.99** bis zum **5.12.99** 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 des Amtes Osterrönhof vom **20.10.99** bis zum **8.11.99** öffentlich bekannt gemacht worden. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am **20.01.2000** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Schleswig, den **24.01.2000** öffentlich best. Vermessungsg. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **16.12.99** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **16.12.99** als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **16.12.99** als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt. Osterrönhof, den **4.2.2000** Siegel Der Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönhof vom **14.2.2000** bis zum **2.3.2000** öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Rechten der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **2.3.2000** in Kraft getreten. Osterrönhof, den **10.3.2000** Siegel Der Bürgermeister

STAND: 16.04.99/02.09.99/210.99

**GEMEINDE OSTERRÖNFELD**  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 26**  
"Verbrauchermarkt an der K 75"  
DIPL.-ING. H. HANSEN U. G. PETERS ARCHITECTEN U. STADTPLANER  
AM GYMNASIUM 2 24768 RENDSBURG TEL. 04331/22811-24399