

SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "GEWERBEAREAL AM KREISEL"

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- SO 1 Zweckbestimmung: Discounter
- SO 2 Zweckbestimmung: Tankstelle
- SO 3 Zweckbestimmung: Bank, Büro

Füllschema der Nutzungsschablone

SO 1: "Discounter"	Art der baulichen Nutzung "Zweckbestimmung"
GRZ 0,8	a
GH max. 7,0 m	I

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

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Sichtdreieck
- Nachrichtliche Übernahmen
- Anbaufreie Zone -15 m zu den Kreisstraßen- (§ 29 StrWG)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

Das Sondergebiet SO 1 „Discounter“ dient vordringlich der Unterbringung eines Discounters. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 „Discounter“ beträgt 1.000 m².

Das Sondergebiet SO 2 „Tankstelle“ dient vordringlich der Unterbringung einer Tankstelle mit zugehöriger Wascheinheit und einem Tankstellenshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m².

Das Sondergebiet SO 3 „Bank, Büro“ sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO dient vordringlich der Unterbringung eines Bankgebäudes, Büronutzungen und Räumen für freie Berufe sowie arrodierender Nutzungen.

1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

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

2.1 Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

In allen Baugebieten ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

2.2 Höhenentwicklung von Werbeflyern § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Die maximale Höhe der Werbeflyer beträgt:
 Werbeflyer 1: 3 m
 Werbeflyer 2: 3 m
 Werbeflyer 3: 10 m

2.3 Höhenbezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäude- und Flyerhöhen ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Kieler Straße.

3. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

3.1 Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Westrand des Plangebietes ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen: Hainbuche *Carpinus betulus*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna* und Gewöhnliche Traubenkirsche *Prunus padus* der Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm sowie Gemeine Hasel *Corylus avellana*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus* und Hunds-Rose *Rosa canina* als Sträucher der Pflanzqualität 4-5 triebig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Kreisstraßen sind westlich vom Kreisel mit niedrigwüchsigen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und östlich vom Kreisel mit niedrigwüchsigen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasen anzulegen.

Für die anzupflanzenden Bäume entlang der Kreisstraßen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Als Baumart ist die in den vorhandenen Baumreihen bereits vorkommend Baumart (Linde) zu wählen. 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.

Für die auf den Stellplatzflächen anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte mindestens mikrokronige Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm.

3.2 Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) 25 BauGB)

Die zur Erhaltung festgesetzten 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.

Vom Ökokonto der Gemeinde Osterrönfeld "Wildes Moor-Ost" werden 3.811 m² abgebuht. Aus dem Knickersatzpool der Stiftung Naturschutz werden 200 m Knick bei Hadenbek im Kreis Seberg (ÖK 88-09) als Ausgleichsleistung übernommen.

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

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

4.1 Dachformen und Dachneigung

In den Sondergebieten 1 und 2 sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig. Im Sondergebiet 3 sind ausschließlich Tonnendächer zulässig.

4.2 Dachmaterialien

Im gesamten Geltungsbereich sind für geneigte Dächer und Tonnendächer ausschließlich grau, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel, Dachsteine metallene Eindeckungen und Gründächer zulässig. Für Wintergärten und verglaste Anbauten ist auch eine Ausführung des Daches in Glas zulässig.

Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) sind als Gründach bzw. in einer Ausführung in den Dachmaterialien und Farben des Hauptgebäudes zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

4.3 Oberflächen und Materialien von Fassaden

Im gesamten Geltungsbereich sind Fassaden ausschließlich in rot und grauem Verblendmauerwerk oder Glas herzustellen. Maximal 10 % der Fassadenflächen dürfen in abweichenden Materialien ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Bereich der Attika des Discounters.

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebengebäude als Anbauten in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen.

4.4 Gestaltung von Werbeanlagen

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

Hinweise

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

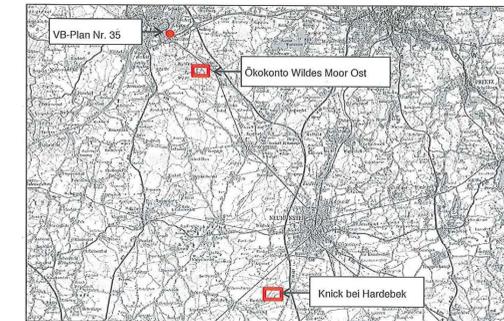


Abb. 2: Lage der Kompensationsmaßnahmen

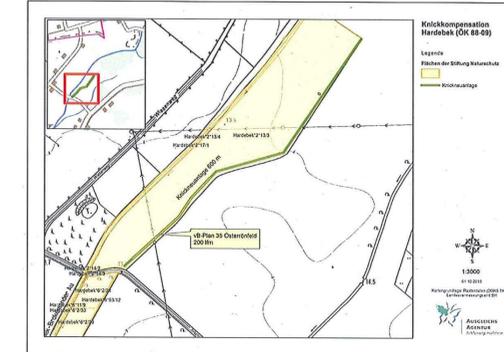


Abb. 3: Knickkompensation Hardebek

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 29.03.2012 und 20.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 19.04.2012 durch Bereitstellung im Internet (Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte durch Aushang) und am 18.01.2013 im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.11.2012 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 23.11.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2013 bis 15.01.2014 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 ausgelegt. 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 19.12.2013 und am 06.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Amt / Gemeinde

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Unterschrift

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

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Öffentlich bestellter Vermesser
(Unterschrift)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.03.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

Unterschrift

- (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Bürgermeisterin / Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 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.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)
Bürgermeisterin / Bürgermeister

Übersichtskarte



Präambel
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 Gemeindevertreterversammlung vom 20.02.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 "Gewerbeareal am Kreisel" der Gemeinde Osterrönfeld für das Gebiet westlich der K 76, nördlich der Kieler Straße / K 75 und östlich der Wohnbebauung an der Straße Kanalredder, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 UND TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "GEWERBEAREAL AM KREISEL" FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER K 76, NÖRDLICH DER KIELER STRASSE / K 75 UND ÖSTLICH DER WOHNBEBAUUNG AN DER STRASSE KANALREDDER

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 032156	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA
AC PLANERGRUPPE		
STADTPLANER ARCHITEKTEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN		
Itzehoe Rostock	post@ac-planergruppe.de	www.ac-planergruppe.de