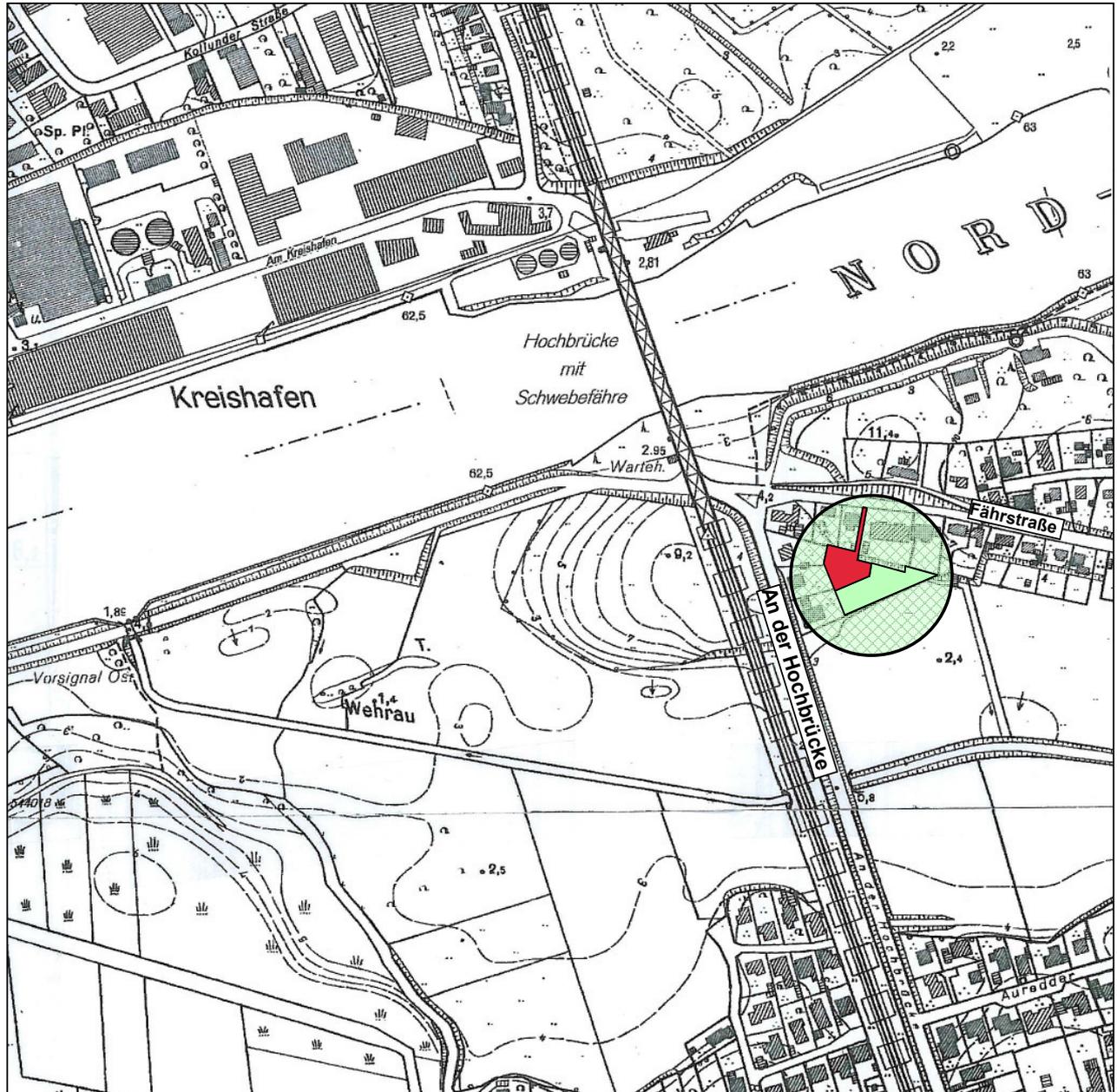


# ERGÄNZUNGSSATZUNG "FÄHRSTRASSE" DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER FÄHRSTRASSE, ÖSTLICH DER STRASSE AN DER HOCHBRÜCKE"

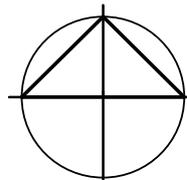


STAND:01.07.09



ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



**ak-stadt-art**

Dipl. Ing. Anke Karstens

Stadtplanerin + Architektin

Am Gymnasium 2

Tel.: 04331-132416

Fax: 04331-132426

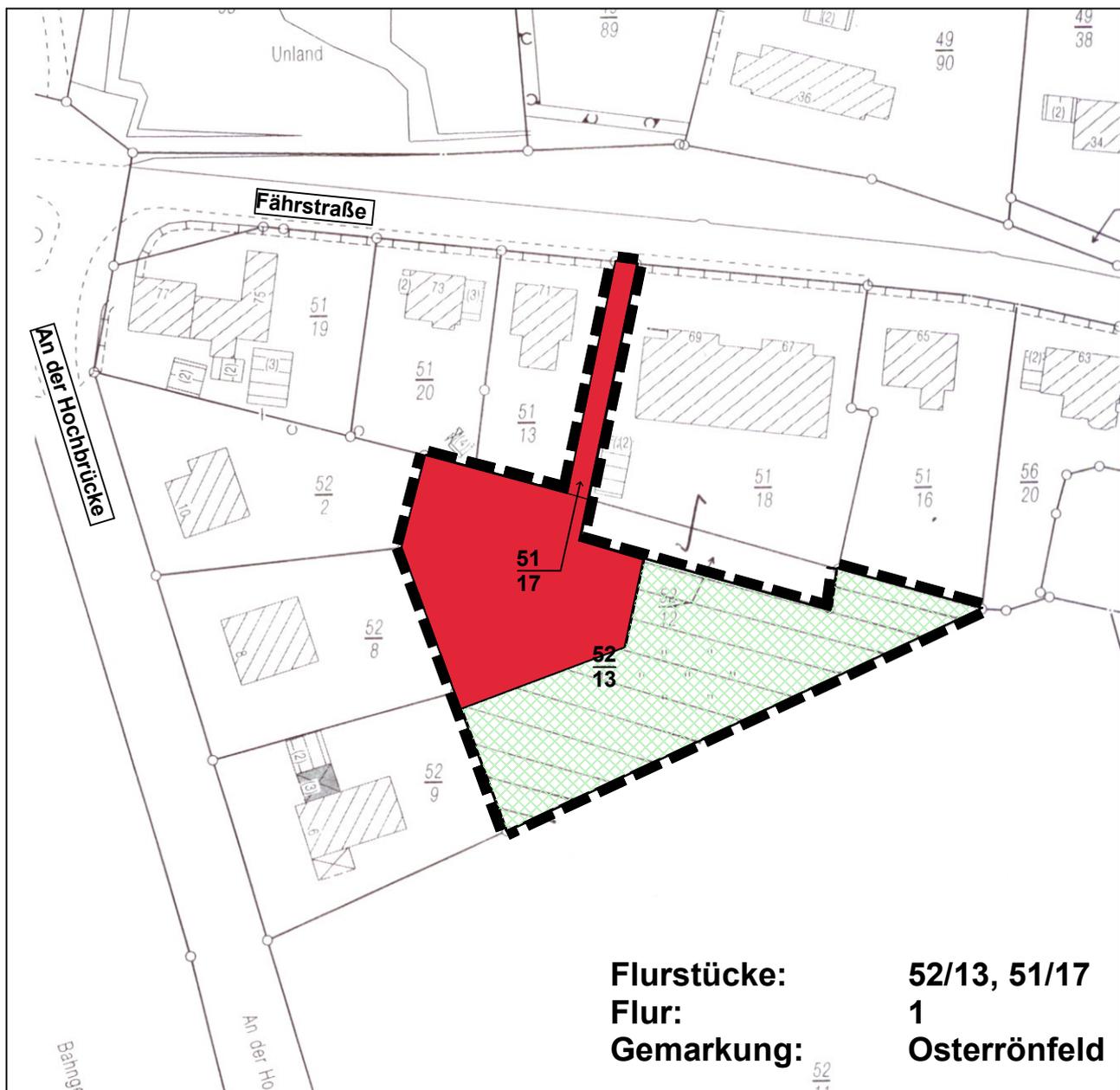
mobil: 015152187698

24768 Rendsburg

e@mail: anke.karstens@ak-stadt-art.de

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 i. V. mit § 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung, sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), wird durch die Gemeindevertretung die Ergänzungssatzung "Fährstraße" für das Gebiet "Südlich der Fährstraße, östlich der Straße 'An der Hochbrücke'" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung am **11.06.2009** als Satzung beschlossen:



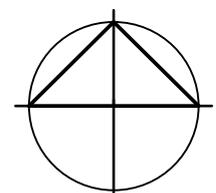
räumlicher Geltungsbereich der Ergänzungssatzung



geplante Wohnbauflächen  
ca. 1.000 m<sup>2</sup>



geplante Grünflächen  
ca. 1.350,00 m<sup>2</sup>



## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

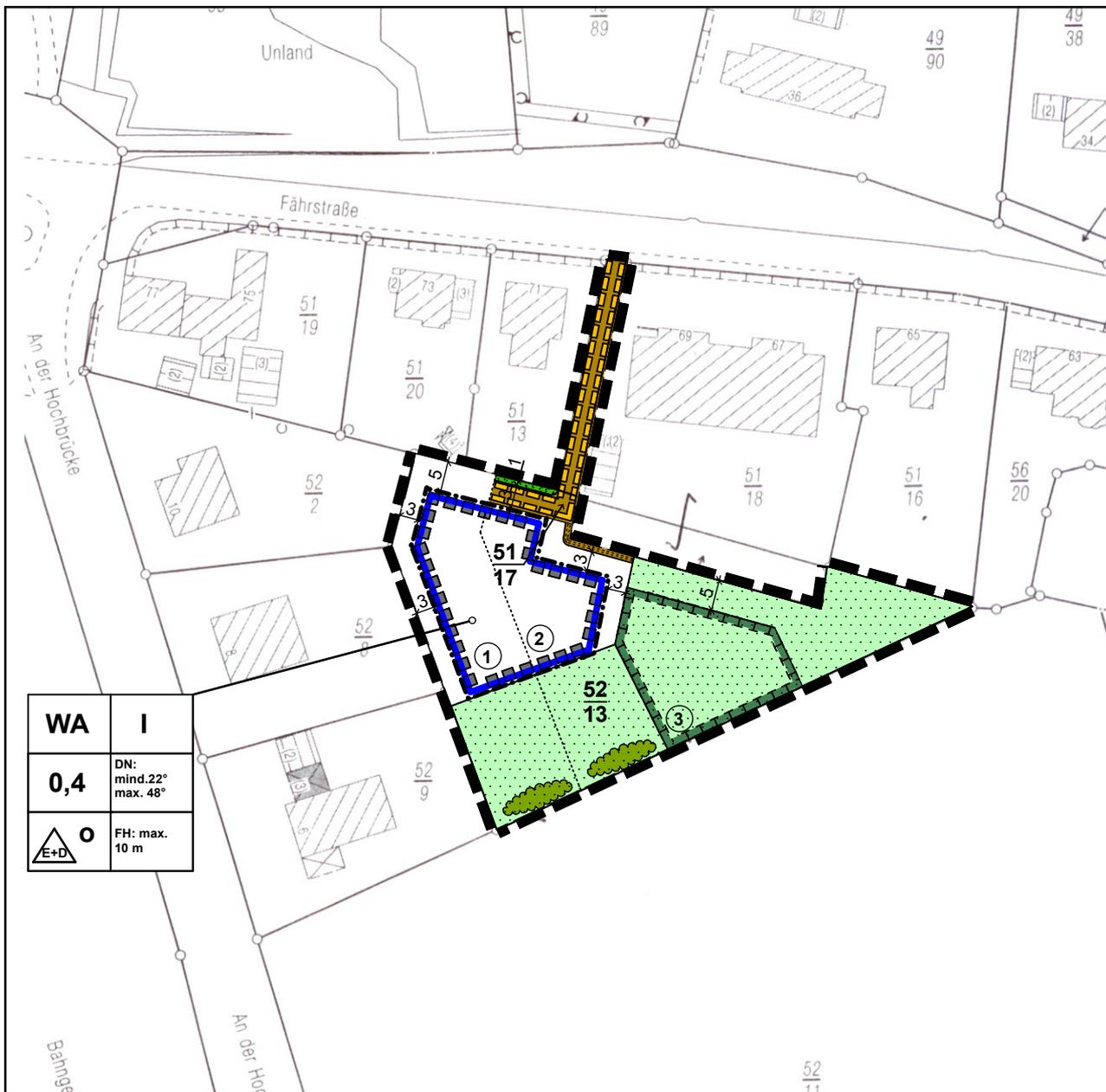
Durch die Satzung wird festgelegt, dass das Gebiet „Südlich der 'Fährstraße', östlich der Straße 'An der Hochbrücke'“ in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen wird. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 52/13 und 51/17 der Flur 1 in der Gemarkung Osterrönnfeld. Der Verlauf des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Karte (Seite 2) und aus der Planzeichnung (Teil A), die Bestandteile dieser Satzung sind.

## § 2 Zulässigkeit von Vorhaben

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils richtet sich nach § 34 BauGB entsprechend der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung und nach den Festsetzungen dieser Ergänzungssatzung gem.§ 34 Abs.4 Nr.3 BauGB.

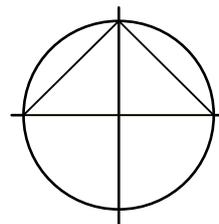
**PLANZEICHNUNG (TEIL A)**

**M 1 : 1000**



<b>WA</b>	<b>I</b>
<b>0,4</b>	DN: mind. 22° max. 48°
	FH: max. 10 m

**es gilt die BauNVO von 1990**



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§4 BauNVO

## Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,4** Grundflächenzahl, max. 0,4

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§16 + 19 BauNVO

**FH: max. 10 m** Firsthöhe, max. 10 m

**I** Zahl der Vollgeschosse, max. 1

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
§16 + 20 BauNVO

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**o** offene Bauweise

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§22 BauNVO



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§22 BauNVO



Baugrenze

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB  
§23 Abs.3 BauNVO

## Gebäudegestaltung

DN:  
mind. DN 22°  
max. DN 48°

zulässige Dachneigung:  
mindestens 22°  
maximal 48°

§9 Abs. 4 BauGB  
i.V.m. § 84 LBO

## Verkehrsflächen



Private Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

## Grünflächen



private Grünfläche mit der  
Zweckbestimmung: Gartenanlage

§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



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

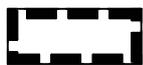
§9 Abs.1 Nr.20 BauGB



zu pflanzende und dauerhaft zu erhaltende  
Gehölzgruppe

### Sonstige Planzeichen

§9 Abs.1 Nr.25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungs-  
bereiches der Ergänzungssatzung  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

§9 Abs.7 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu  
Gunsten der Anlieger der in Aussicht  
genommenen Grundstücke Nrn. 1,2 und 3  
und der Ver- und Entsorgungsträger

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



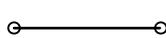
Umgrenzung von Flächen , bei deren  
Bebauung besondere bauliche  
Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen  
erforderlich sind

§9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
max. zulässige Grundflächenzahl	Dachneigung: Als Mindest- und Höchstangabe
zulässige Bauweise	maximal zulässige Firsthöhe

### **Darstellungen ohne Normcharakter**



vorhandene Flurstücksgrenze



Nummer des geplanten Grundstücks, z.B. Nr. 1



Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m

52/13

Nummer des Flurstücks, z.B. 52/13



vorhandene Hauptgebäude für Wohnzwecke



vorhandene Wirtschaftsgebäude oder  
Nebenanlagen

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

1.1.1 Als **Bezugspunkt** der Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante Straßendecke, gemessen in der Mitte der festgesetzten Verkehrsflächen, die an die in Aussicht genommenen Grundstücke grenzen.

1.1.2 Als Firsthöhe - **FH** - gilt das Maß von dem Bezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut.

Es sind folgende max. Höhen zulässig:

Firsthöhe : max. 10,00 m

#### 1.2 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m zur Grundstücksgrenze ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an die Nachbargrenze gebaut werden und öffentlich rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzel- und Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

### 4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gartenanlage“ sind zweckgebundene untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. Gartenhaus, Pavillon, Vogelvoillere, Terrassen und Teich zulässig.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)**

### **1. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

**1.1** Es sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 22° und 48° zulässig.

Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsüberdachungen, Wintergärten und Dachterrassen dürfen von v.g. Festsetzung mit der Ziffer B. 1.1 abweichen.

**1.2** Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.

**1.3** Für die Dacheindeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:

- |                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| 1. weiß           | 2. gelb              |
| 3. lila           | 4. orange            |
| 5. rosa/pink      | 6. türkis            |
| 7. Neonfarben     | 8. hellblau/hellgrün |
| 9. Metallicfarben |                      |

**1.4** Die Verwendung von stark leuchtenden und stark reflektierenden Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser sind für bauliche Anlagen nicht zulässig.

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **15.05.2008**.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Osterrönfeld vom **31.03.2009** bis zum **08.04.2009** erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat am **12.03.2009** den Entwurf der Ergänzungssatzung "Fährstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der Ergänzungssatzung "Fährstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **09.04.2009** bis zum **11.05.2009** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 Ba uGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Osterrönfeld vom **31.03.2009** bis zum **08.04.2009** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **31.03.2009** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Osterrönfeld, den ..... Siegel -Der Bürgermeister-  
Bernd Sienknecht  
.....

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **11.06.2009** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat die Ergänzungssatzung "Fährstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **11.06.2009** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Osterrönfeld, den ..... Siegel -Der Bürgermeister-  
Bernd Sienknecht  
.....

(Ausfertigung:)

Die Ergänzungssatzung "Fährstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Osterrönfeld, den ..... Siegel -Der Bürgermeister-  
Bernd Sienknecht  
.....

Der Beschluss der Ergänzungssatzung " Fährstraße" durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Osterrönfeld vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängel 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Osterrönfeld, den .....

Siegel

-Der Bürgermeister-  
Bernd Sienknecht

.....

## VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

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

# GEMEINDE OSTERRÖNFELD

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

## ERGÄNZUNGSSATZUNG "FÄHRSTRASSE"

für das Gebiet "Südlich der Fährstraße,  
östlich der Straße An der Hochbrücke"

**ak-stadt-art**

Dipl. Ing. Anke Karstens

Stadtplanerin + Architektin

Am Gymnasium 2

24768 Rendsburg

Tel.: 04331-132416  
Fax: 04331-132426  
mobil:015152187698

e@mail: anke.karstens@ak-stadt-art.de