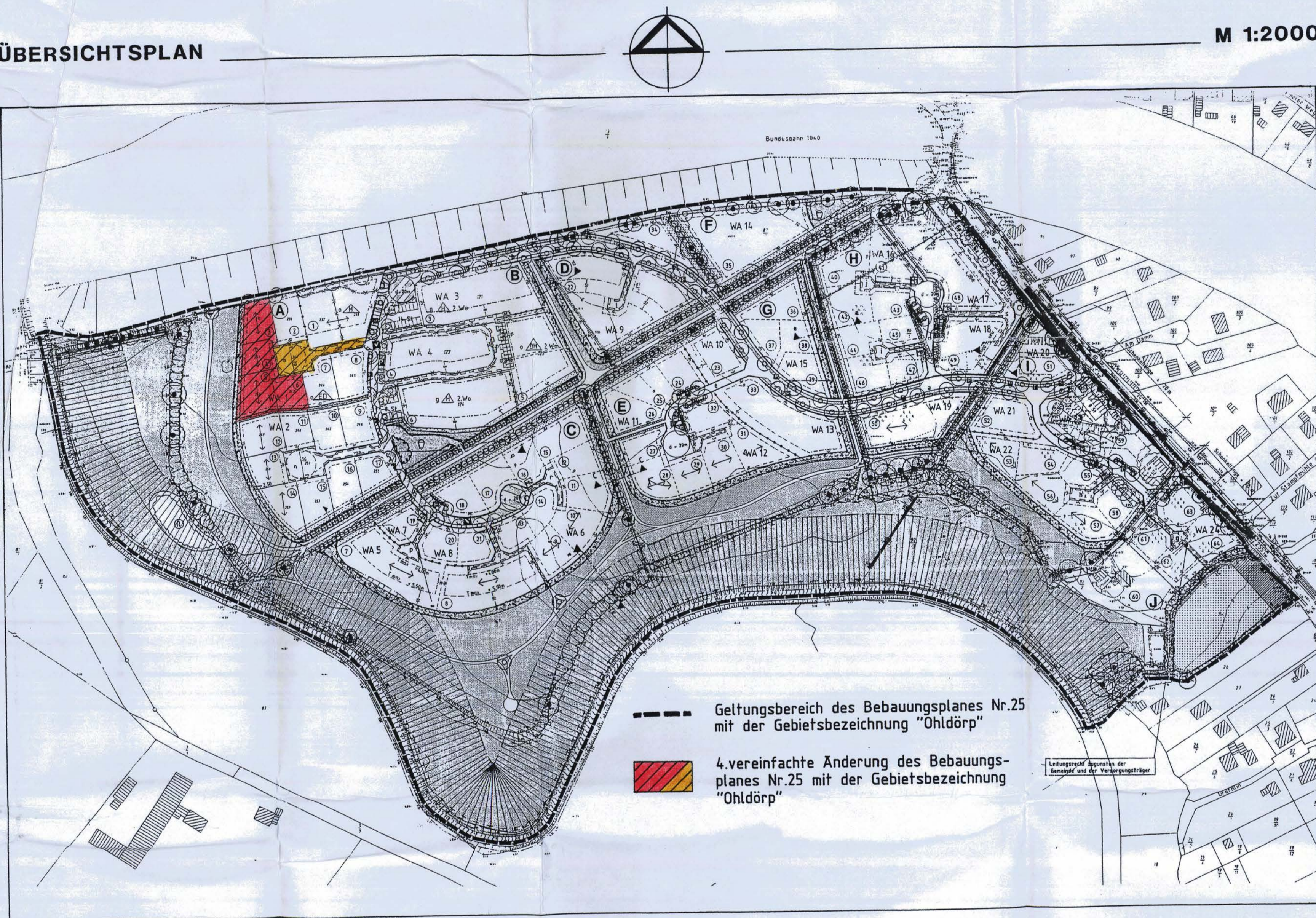


# SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.25 FÜR DAS GEBIET "OHLDÖRP"

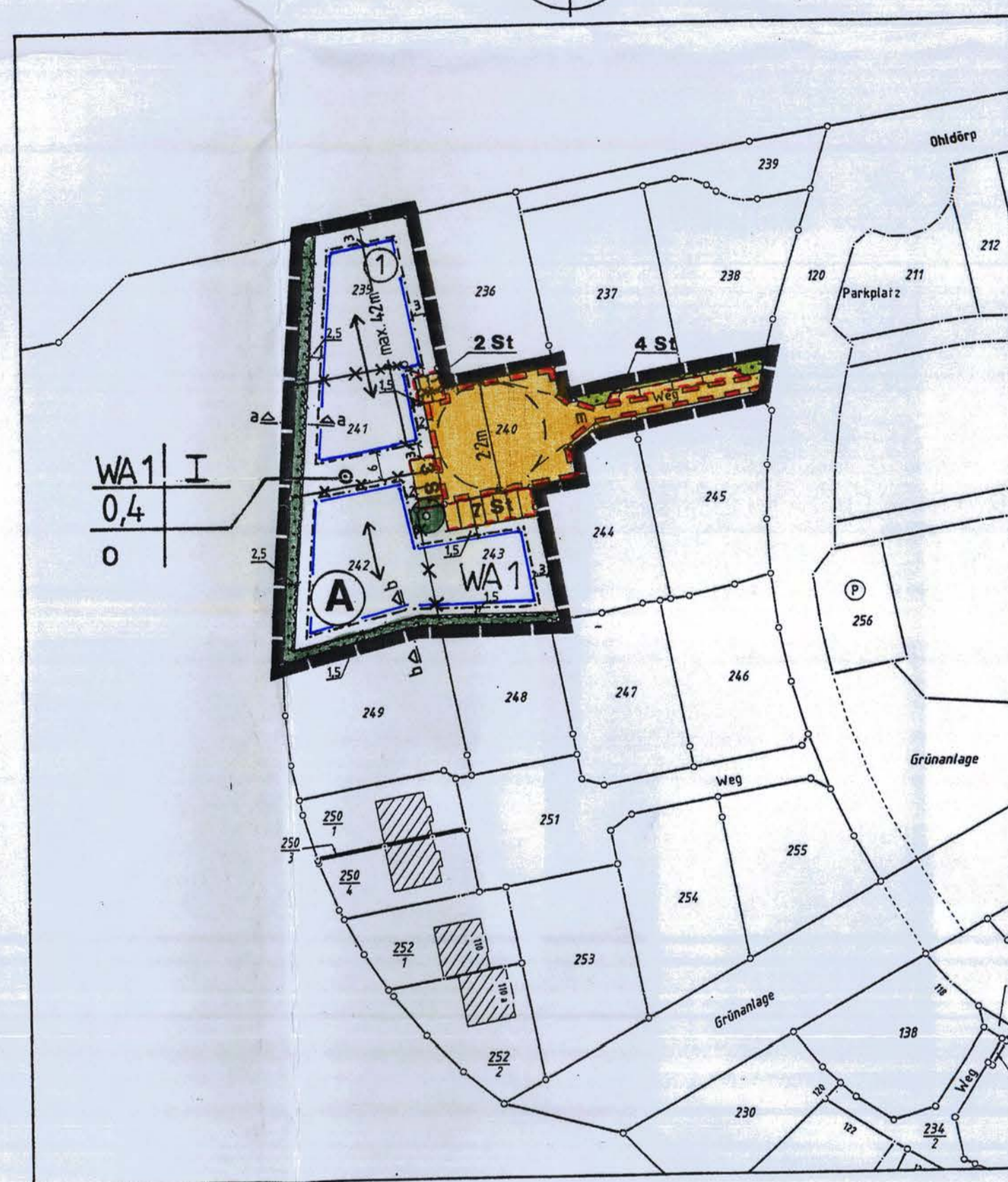
Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.10.2002 folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet „Ohldörf“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

es gilt die BauNVO von 1990

## ÜBERSICHTSPLAN



## PLANZEICHNUNG



### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Privater Wohnweg m:  
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bleibt für die Grundstücke, wie in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 25 mit 1,2,3,4,5,6,7 und 8 bezeichnet, der Gemeinde und Versorgungsträger bestehen.  
In der 4. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 werden die in der 2. Änderung des B-Planes 25 in Aussicht genommenen Grundstücke „3,4,5 und 6“ zu einem Grundstück zusammengelegt und mit der Nr. 1 benannt.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

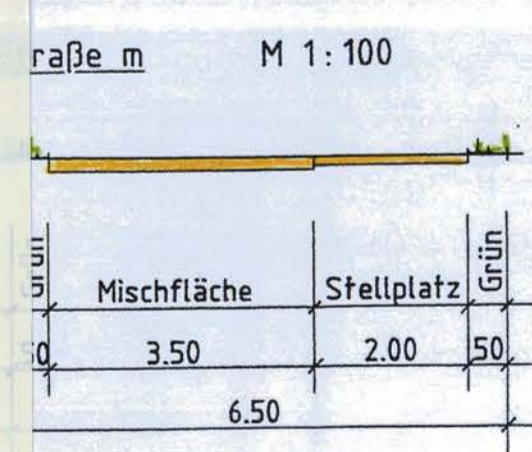
Art der baulichen Nutzung		
WA 1	Allgemeines Wohngebiet z.B.1 = Zuordnung der Nutzungsschablone	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, z.B. max. 0,40	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
---	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO
←→	Hauptfrüchtigung	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB
Verkehrsflächen		
■	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
---	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Grünflächen		
■	private Grünfläche	§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		
■	zu pflanzender Gehölzstreifen	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
●	zu pflanzender Baum	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
■	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25	§9 Abs.7 BauGB
■	Gemeinschaftsanlagen	§9 Abs.1 Nr.22 BauGB
Zweckbestimmung: St = Stellplätze		
Zuordnung:	Anzahl St	für in Aussicht genommenes Grundstück:
	2 St	Nr. 1
	3 St	Nr. 1
	7 St	Nr. 1
	4 St	Nr. 1
Darstellungen ohne Normcharakter		
○	vorhandene Flurstücksgrenze	
○-○	wegfallende Flurstücksgrenze	
241	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B.241	
①	Nummer des in Aussicht genommenen Grundstücks, z.B. 1	
-3-	Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m	
Ⓐ	Wohnquartier, z.B. A	
max. 42 m	Maximallänge des Baufensters	
a-a	Schnitt durch Gehölzstreifen	

## ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONEN

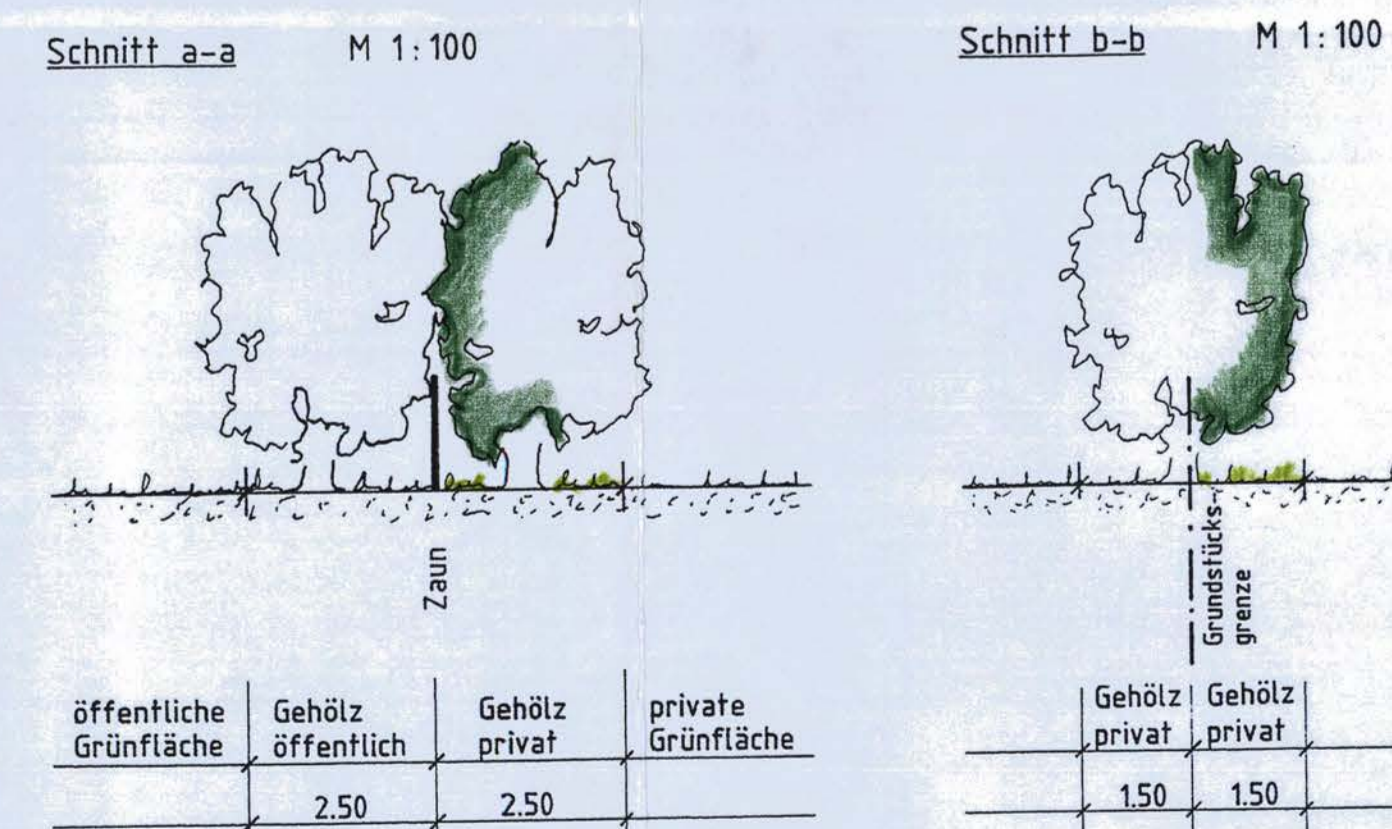
Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	
Bauweise	

- Jedes Doppelhaus und jede Hausgruppe ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe, der Dachneigung und der Dachaufbauten zu gestalten.
- Für die Dachdeckung werden folgende Farben ausgeschlossen:
  - weiß
  - gelb
  - blau
  - orange
  - rosapink
  - Türkis
  - Neonfarben
  - metallische Farben
- Glasierte Verblendersteine dürfen nicht verwendet werden.
- Bei Gebäuden mit einer Gebäudehöhe über 20 m, ist nach max. 20 m Länge ein Gebäudevor- oder -rücksprung in einer Tiefe von mind. 1,50 m vorzunehmen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3)**
  - Entlang der Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken Hecken aus standortgerechten Gehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Die Grundstücksgrenzen sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzuzäunen. Ausgenommen sind Grundstücksgrenzen mit Grenzbebauung. Bei Einzäunungen muss der Zaun in der Hecke liegen.

## TRASSENPROFIL



## ZU PFLANZENDER GEHÖLZSTREIFEN



## TEXT (TEIL B)

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)**
      - Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
        - Die festgeschriebenen Höhen sind auf die fertige mittlere Höhe der anliegenden Erschließungsflächen zu beziehen.
        - Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen mittleren Höhe der anliegenden Erschließungsfläche bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
        - Es werden folgende Höhen festgesetzt:
 

Wandhöhe Hauptgebäude:	max. 4,00 m
Wandhöhe Garagen und Nebengebäude:	max. 3,00 m
Firsthöhe:	max. 10,00 m
      - Ausgenommen von der o.g. Festsetzung „Wandhöhe Hauptgebäude max. 4,00 m“ sind Wände von Süd- oder Westfassaden, wenn sie der natürlichen Belichtung dienen. Hier darf die Wandhöhe max. 5,50 m betragen.
    - 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.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
  - In Einzel- und Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In Hausgruppen ist pro Haus 1 Wohneinheit zulässig.
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)**
  - Die Übertretung der Baugrenze durch die Grundfläche von Wintergärten, Balkonen und Erker in einer Tiefe von 2,20 m ist zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit großem Fuganteil herzustellen.
  - Für die ebenerdigen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)**
    - Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1)**
      - Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 15° und 45° zulässig.
      - Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.
      - Für Wintergärten sind andere Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckung als für die Haupt- und Nebenkörper zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.01  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushangskasten des Amtes Osterrörfeld vom 16.02.02 bis zum 12.03.02 erfolgt.

Osterrörfeld, den 1. Aug. 02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 13.12.01 wurde nach § 13 Nr. 1 BauGB von der Bürgerbeteiligung abgesehen.  
Osterrörfeld, den 1. Aug. 02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 26.02.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Osterrörfeld, den 1. Aug. 02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Die Gemeindevertretung hat am 14.02.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Osterrörfeld, den 1. Aug. 02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.02.02 bis zum 14.03.02 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Aushangskasten der Gemeinde Osterrörfeld in der Zeit vom 16.02.02 bis zum 20.03.02 ortsüblich bekannt gemacht.  
Osterrörfeld, den 1. Aug. 02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Der katastrmäßige Bestand am 10.07.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Schleswig, den 19.07.2002  
öffentl. best. Vermessungsing.  
[Signature]

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.07.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Osterrörfeld, den 1. Aug. 02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.07.02 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Osterrörfeld, den 1. Aug. 02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit aufgeführt und ist bekannt zu machen.  
Osterrörfeld, den 1. Aug. 02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 im Aushangskasten der Gemeinde Osterrörfeld vom 16.02.02 bis zum 16.03.02 ortsüblich bekannt gemacht. 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 mitlin am 16.02.02 in Kraft getreten.  
Osterrörfeld, den 10.09.02  
Der Bürgermeister  
[Signature]

STAND: 5.2.02

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 4(1)	§ 3(2)	§ 10(1)	§ 10(3)
■	■	■	□

GEMEINDE OSTERRÖNFELD  
KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR.25  
"OHLDÖRP"

DIPL.-ING. HELMUT HANSEN ARCHITEKT + STADTPLANER BDB  
AM GYMNASIUM 2 24768 RENDSBURG TEL. 04331/1324-0 FAX. 04331/1324-24