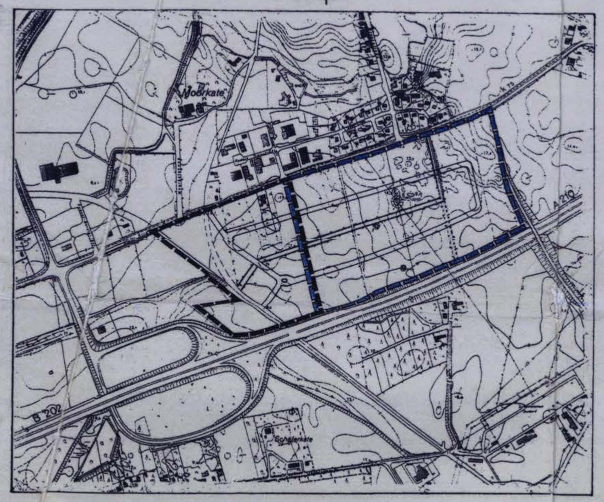
SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 FÜR DAS GEBIET "GEWERBEGEBIET KIELER STR. OST"

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 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom ...15.7.1999... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet "Gewerbegebiet Kieler Str. Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

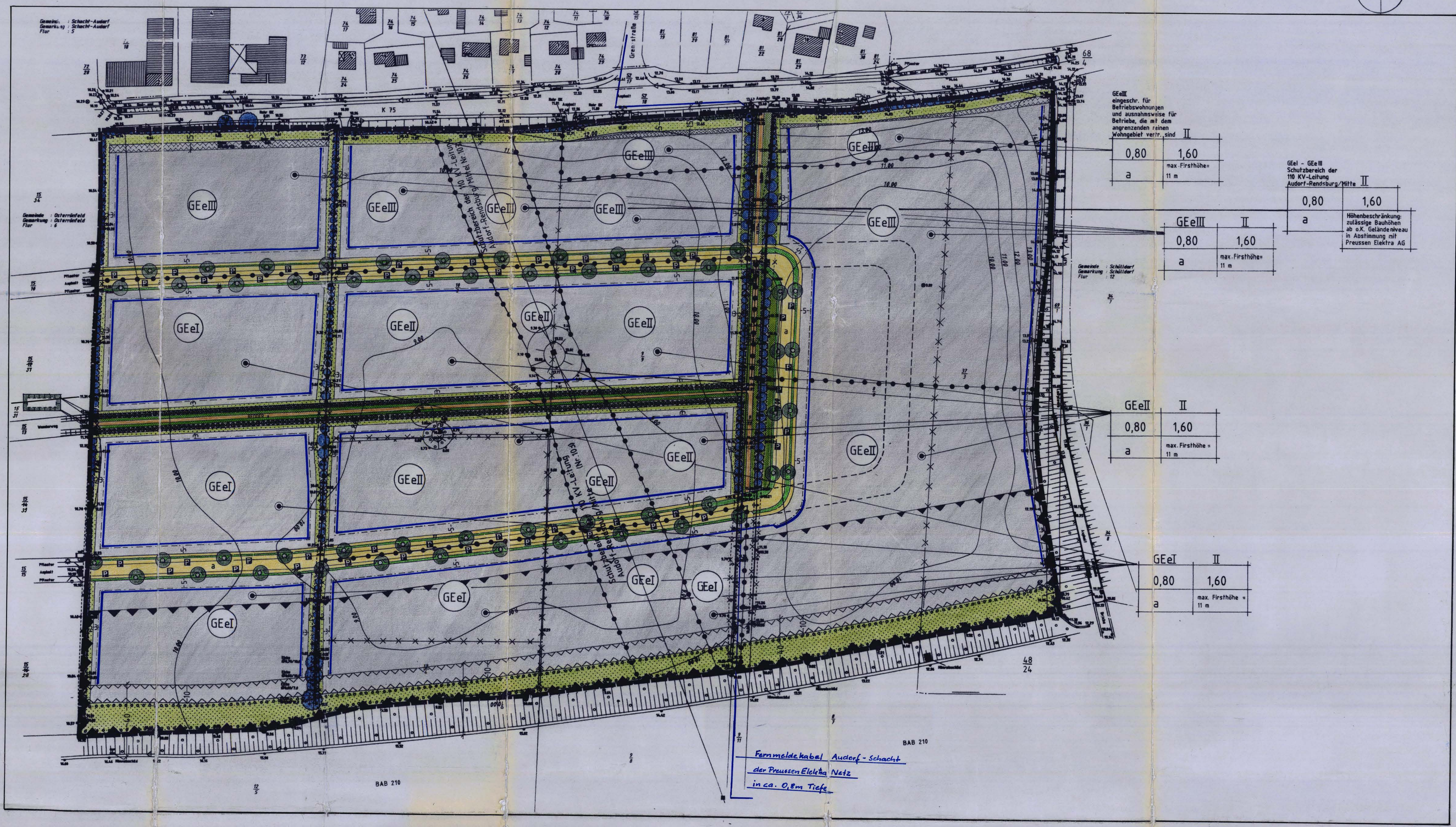
ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für die Satzung der Gemeinde Osterrönfeld über die 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr.16 und den Bebauungsplan Nr.23

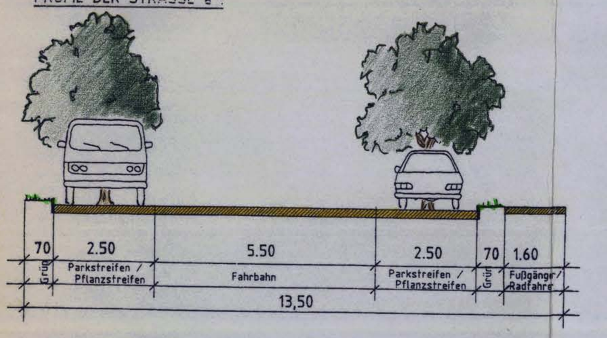
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für die Satzung der Gemeinde Osterrönfeld über den Bebauungsplan Nr.27 für das Gebiet "Gewerbegebiet Kieler Str. Ost"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) — es gilt die BauNVO von 1990 — M 1:1000

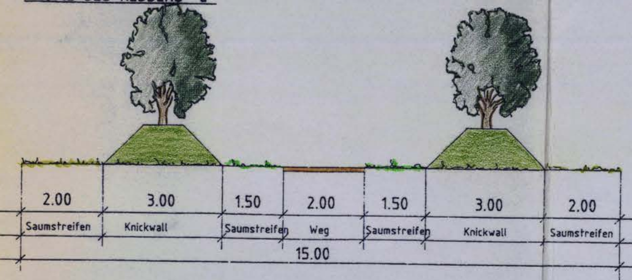


STRASSENPROFILE M 1 : 100

PROFIL DER STRASSE a :

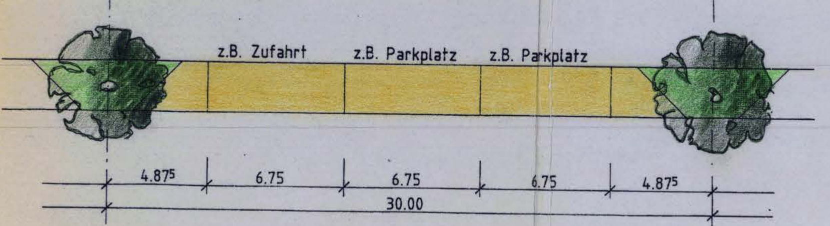


PROFIL DES REDDERS "a"



DETAILGRUNDRISS M 1 : 200

Beispiel für die Aufteilung des Park- und Pflanzstreifens bei Einhaltung des Maximalabstandes der Bäume von 30 m



Text - Teil B

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 1 Abs. 5, Abs. 9 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschoßfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschoßfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1200 m² Geschoßfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziff. 1.2,3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

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

2.1 Als abweichende Bauweise gilt folgendes:
Auch Gebäude mit seitlichem Grenzabstand über 50 m Länge sind erlaubt.

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

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

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

4.1 Für die Baumpflanzungen entlang der Straße (a) ist Spitz-Ahorn Acer platanoides zu verwenden.

4.2 Die Nachpflanzung von Lücken der Knickanlagen ist mit standortgerechten Gehölzen - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation auszuführen.

4.3 Bei der Neuanlage von Knicks ist folgendes Profil herzustellen:
Fußbreite 3,00 m, Wallhöhe: mindestens 0,75 m, Wallkrone = 1,50 m, Seitenböschungen = 1 : 1. Die neuen Knicks sind 3-reihig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

4.4. Die vorgesehenen Saumstreifen entlang von Knicks sind naturnah anzulegen und zu unterhalten.

4.5 Auf den Flächen zum Anpflanzen von "Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" auf den privaten Grundstücken sind standortgerecht, heimische Laubgehölze zu verwenden.

4.6 Der innerhalb des Redders liegende Weg ist als wassergebundener Belag auf wasserdurchlässigem Untergrund auszubilden.

4.7 Unbelastetes Dachwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

4.8 Ein Fassadenanteil von mind. 20 % ist mit Selbstklimmern Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Kletterhilfen zu begrünen.

Für die Begrünung der Fassaden sind folgende Arten zu verwenden:
Efeu Hedera helix, Wilder Wein Parthenocissus tricuspidata Veitchii, Knöterich Polygonum aubertli, Kletterhortensie Hydrangea petiolaris.

5. Teilungsgenehmigung (§19 Abs. 1 BauGB)

Im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 27 bedarf die Teilung eines Grundstücks zur Wirksamkeit der Genehmigung der Gemeinde.

6. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In Gewerbegebieten mit eingeschränkter Nutzung werden folgende maximal zulässige flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

- für Gebietsnummer I
GEe I nicht erheblich belästigende Betriebe:
tagsüber 65 dB (A) m²
nachts 50 dB (A) m²

- für Gebietsnummer II
GEe II nicht wesentlich störende Betriebe:
tagsüber 60 dB (A) m²
nachts 45 dB (A) m²

- für Gebietsnummer III
GEe III nicht störende Betriebe
tagsüber 55 dB (A) m²
nachts 45 dB (A) m²

6.2 In dem in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Bereich, in dem passiver Schallschutz für Außenbauteile von Büro und Verwaltungsräumen mit Sichtverbindung zur Autobahn notwendig ist, wird das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile gemäß DIN 4109 auf 35 dB festgesetzt.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) gärtnerisch anzulegen und naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze - entsprechend der potentiellen Vegetation - zu verwenden.

2. Die Höhe der Einfriedigung darf max. 2,20 m betragen, jeweils bezogen auf die Oberkante der an das Gewerbegrundstück angrenzenden Straßenverkehrs- oder Erschließungsfläche.

3. Einfriedigungen, ausgenommen Hecken oder Strauchpflanzungen sind als Stahlmatten-, Leichtgitter oder Maschendrahtzäune vorzunehmen. Die Zäune sind beidseitig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

4. Bei Grundstücken, die an Knicks grenzen, ist die Einzäunung entlang des Saumstreifens zu errichten und auf der Innenseite zu bepflanzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung :

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GEeI	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung Gebietsnummer I : nicht erheblich belästigende Betriebe	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 8 BauNVO
GEeII	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung Gebietsnummer II : nicht wesentlich störende Betriebe	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 8 BauNVO
GEeIII	Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung Gebietsnummer III : nicht störende Betriebe.	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
0,8	Grundflächenzahl , max. z.B. 0,80	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16+19 BauNVO
1,6	Geschoßflächenzahl , max. z.B. 1,60	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16+20 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschoße , max. z.B. I	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
FH 11,00	Firsthöhe , max. z.B. 11,00 m bezogen auf Oberkante fertige mittlere Höhe der jeweilig der Erschließung dienenden Verkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs.3 BauNVO
a	Abweichende Bauweise zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand unter oder über 50 m Länge sowie Grenzbebauung	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 Abs.4 BauNVO

Verkehrsflächen

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Toleranzbereich für den Ausbau der Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P	öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Grünanlagen i.S.v.	§ 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Weg ,	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Grünflächen

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	private Grünfläche	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	zu erhaltender Knick mit Saumstreifen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	zu pflanzender Knick mit Saumstreifen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	zu erhaltender Baum	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	zu pflanzender Baum	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 27	§ 9 Abs.7 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs.1 Nr.10 + Abs.6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Flächen für Verkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Schutzmaßnahmen : siehe Text (Teil B) Nr.6.2

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Anbauverbotszone

Zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-15-	15 m von der Kreisstraße	§ 29 Abs.1b Str.WG
-40-	40 m von der Bundesautobahn	§ 9 Abs.1 Nr.1 FStr.WG

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Zeichen	Erläuterung
------	neue Flurstücksgrenze
——	vorhandene Flurstücksgrenze
-x-x-x-	wegfallende Flurstücksgrenze
-x---x-	wegfallender Knick
	Sichtfeld
15/3	Nr. des vorhandenen Flurstückes, z.B.
-2-	Abstandsangabe in m, z.B. 2 m
	bestehendes Gebäude
	Böschung
10.78	Höhenlinie, z.B.
— — —	Wege- und Fahrbahnkante
-x-x-x-	wegfallende Wege- und Fahrbahnkanten

IV. ERKLÄRUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl , max.	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Firsthöhe max

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .11.3.99..
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönfeld vom .30.3.99... bis zum .20.4.99.......... erfolgt.

Osterrönfeld, den 15.11.99 Siegel [redacted]

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauBG ist am .29.4.99...durchgeführt worden.

Osterrönfeld, den 15.11.99 Siegel [redacted] Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom .19.4.99...... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Osterrönfeld, den 15.11.99 Siegel [redacted] Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am ...27.5.99.... den Entwurf des Bauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Osterrönfeld, den 15.11.99 Siegel [redacted] 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 .11.6.99...... bis zum .12.7.99... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönfeld vom .27.5.99........bis zum .15.6.99...ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterrönfeld, den 15.11.99 Siegel [redacted] Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am..........02.09.1999..........sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

.........Schleswig........., den 13.9.99 Siegel [redacted] öffentl. best. Vermessungsing.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..15.7.99.... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Osterrönfeld, den 15.11.99 Siegel [redacted] Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B); wurde am .15.7.99........ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom ..15.7.99...... gebilligt.

Osterrönfeld, den 15.11.99 Siegel [redacted] Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Osterrönfeld, den 15.11.99 Siegel [redacted] 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, wurde im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönfeld ortsüblich bekanntgemacht. 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 Rechts-wirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .1.12.99.. in Kraft getreten.

Osterrönfeld, den 15.12.99 Siegel [redacted]

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH:

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

STAND: 02.06.99 / 10.08.99.

GEMEINDE OSTERRÖNFELD

KREIS RENDSBURG- ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 27

" GEWERBEGEBIET KIELER STR. OST "

DIPL.-ING H. HANSEN U. G.PETERS ARCHITEKTEN U. STADTPLANER
AM GYMNASIUM 2 24768 RENDSBURG TEL. 04331/22811+24939