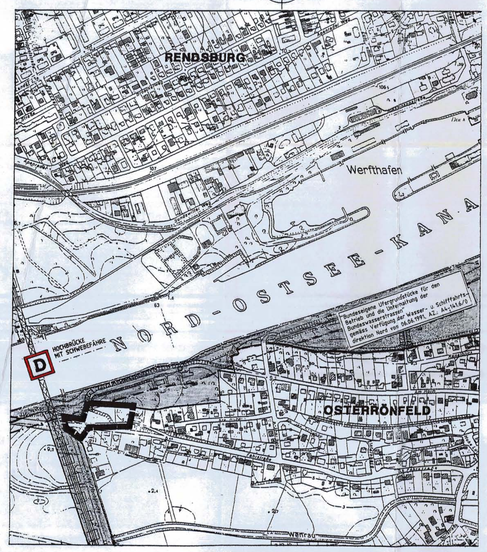
SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.29 FÜR DAS GEBIET "SONDERGEBIET FÜR DEN FREMDENVERKEHR AM NORD-OSTSEE-KANAL"

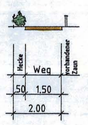
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **27.03.2003** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet „ Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord – Ostsee - Kanal", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

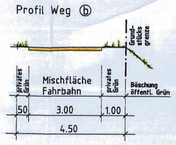


STRASSENPROFILE M 1 : 100

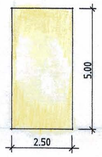
Profil Weg ⓐ + ⓒ



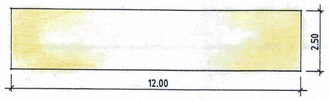
Profil Weg ⓑ



Parkplatzgröße für PKW

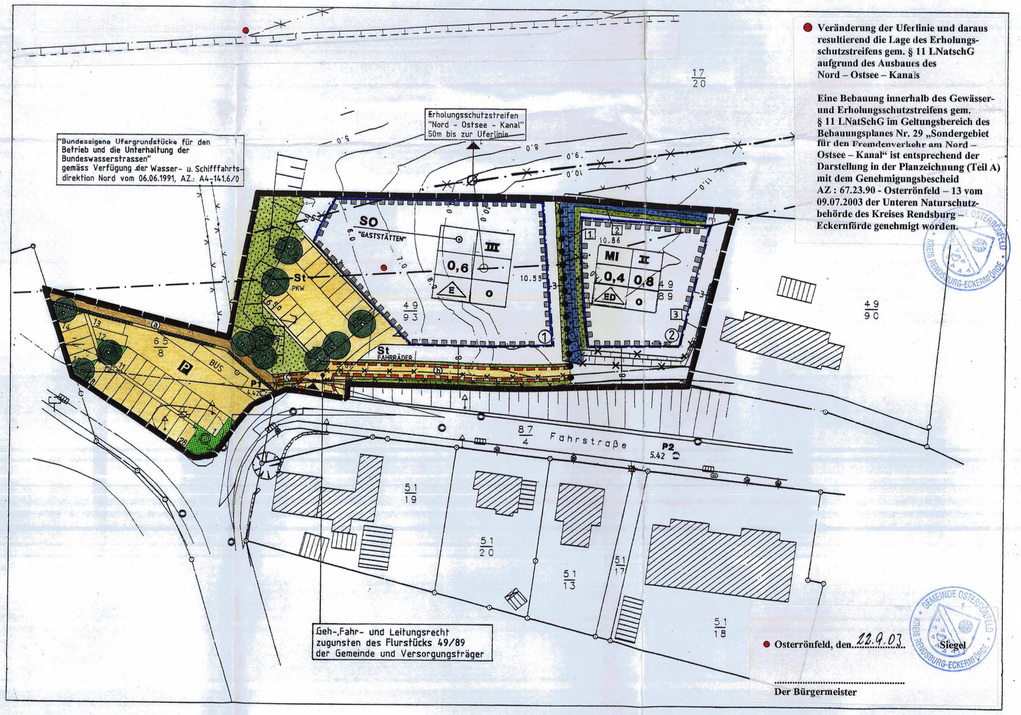


Parkplatzgröße für Bus



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

es gilt die BauNVO von 1990 — M 1 : 500



● Veränderung der Uferlinie und daraus resultierend die Lage des Erholungsschutzstreifens gem. § 11 LNatschG aufgrund des Ausbaues des Nord – Ostsee – Kanals

Eine Bebauung innerhalb des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens gem. § 11 LNatSchG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord – Ostsee – Kanal" ist entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung (Teil A) mit dem Genehmigungsbescheid AZ : 67.23.90 - Osterrönfeld – 13 vom 09.07.2003 der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg – Eckernförde genehmigt worden.

● Osterrönfeld, den 22.9.03 Siegel

Der Bürgermeister

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1 Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes (§ 11 (2) BauNVO)

1.1.1 Gewerbe für den Fremdenverkehr

1.2 Art der Nutzung (§ 11 (2) BauNVO)

1.2.1 Sondergebiet „Gaststätten"

Zulässig sind:
1. Gaststätten
   Innerhalb der Gaststätten können Bars, die gegenüber dem gesamten Betrieb von untergeordneter Bedeutung sind, im Einvernehmen mit der Gemeinde ausnahmsweise zugelassen werden.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
3. Tagungs- und Schulungsstätten
4. Freizeiteinrichtungen für Erholungszwecke, z.B. Sauna, Wasserbewegungsbad, Schwimmbecken, Solarium, Massagepraxis, Fitnessraum, Gymnastikraum etc.
   (Anlagen, für die die Freizeitlärm-Richtlinie des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 22. Juni 1998 – 222.572.712.600 gilt und genehmigungsbedürftige Anlagen nach BImSchG sind in die Art der Nutzung „Freizeiteinrichtungen für Erholungszwecke" nicht mit einbezogen).
5. Fahrradverleih mit Werkstatt

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

2.1 Höhe der baulichen Anlage (§ 16 Abs. 2 BauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die festgeschriebenen Firsthöhen für die Hauptgebäude sind auf die Höhen der jeweils zugeordneten Bezugspunkte (in der Planzeichnung (Teil A) als **p1** und **p2** bezeichnet) zu beziehen.

2.1.2 Die festgeschriebenen Wandhöhen für Nebenanlagen und Garagen sind auf die fertige Höhe des Erdgeschossfußbodens zu beziehen.

2.1.3 Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen Höhe des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.

2.1.4 Als max. Höhen im Sonstigen Sondergebiet gelten:

Firsthöhe Hauptgebäude vom Bezugspunkt **p1** mit einer Höhe von + 4,42 über NN:	max. 22 m über p1
Wandhöhe Nebenanlagen und Garagen:	max. 3,00 m (keine NN Höhen)

2.1.5 Als max. Höhen im Mischgebiet gelten:

Firsthöhe Hauptgebäude vom Bezugspunkt **p2** mit einer Höhe von + 5,42 über NN:	max. 16 m über p2
Wandhöhe Nebenanlagen und Garagen:	max. 3,00 m (keine NN Höhen)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die östliche Baugrenze auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 1 darf durch bauliche Anlagen mit einer Wandhöhe von max. 4,00 m, gemessen ab o. K. Terrain des in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 2 überschritten werden, wenn die festgelegten Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 76 Abs. 3 LBO vom § 6 der LBO vorliegen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Mischgebiet, wo nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, sind pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte max. 2 Wohneinheiten zulässig.

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

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

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

6.1 Für die Baumpflanzungen sind mittel- bis großkronige standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden.

6.2 Die Grenz – Wandflächen von Garagen und offenen Garagen sind mit Selbstklimmern oder Rank- / Kletterpflanzen an Rank-/Klettergerüsten zu begrünen. Offene Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

6.3 Die „zu pflanzenden Hecken" entlang der öffentlichen Fußwegeverbindung „a" sind aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.4 Die vorgesehenen 1 m breiten Saumstreifen entlang von Knicks sind als naturnahe Rasen- / Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig ist auf diesen Flächen das Ablagern von Materialien jeglicher Art, ständiges Betreten und Befahren, Abgrabungen und Aufschüttungen.

6.5 Parkflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. aus Naturstein mit grobem Fugenanteil herzustellen. Öffentliche Fußwege sind wassergebunden oder ebenfalls mit wasserdurchlässigem Pflaster bzw. Pflaster mit großem Fugenanteil zu befestigen.

6.6 Knickanlage einschließlich Saumstreifen mit der Nummer „1" darf für Verbindungswege bis zu einer Breite von insgesamt max. 3,00 m durchbrochen werden.

6.7 Die Maßnahmen für den notwendigen Ausgleich sind entsprechend den Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrags (LPF) zum B-Plan Nr. 29 mit der Gebietsbezeichnung „Sondergebiet für den Fremdenverkehr am Nord-Ostsee-Kanal" auszuführen.

Die Kompensation für die Inanspruchnahme von 2.144 m² sonstigen Sukzessionsflächen erfolgt durch Nutzungsaufgabe von 2.400 m² bislang als Bauhoffläche genutzten Parzelle mit der Flurstücksbezeichnung 36 der Flur 10 in der Gemarkung Osterrönfeld.
Auf diesen Flächen werden durch Abschieben von Mutterboden und Anlage eines wechselfeuchten Bereiches bzw. Kleingewässers Sonderstandorte geschaffen.

Die Kompensation durch Neuversiegelung beträgt 1.366 m² und erfolgt durch Abbuchung von 507 m² vom Ökokonto Nr. 1 „Fläche nördlich Ehlersdorf" der Gemeinde Bovenau und durch Abbuchung von 2.225 m² vom Ökokonto Nr. 2 „Fläche nördlich der Bebauungsgebiete Nr. 2 und Nr. 5" der Gemeinde Bovenau. Da es sich hier um extensiv genutzte Ausgleichsflächen handelt, wird die doppelte Flächengröße benötigt.

Die Kompensation für den Eingriff in das Knicknetz von 29 m wird vom Knick-Ökokonto der Gemeinde Bovenau im Verhältnis 1:2 in Höhe von 58 m abgebucht.

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

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 12° und 30° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen von o.g. Dachneigung abweichen.

1.2 Dacheindeckungen sind nur in den Farben

hellgrau-anthrazit
rot-rotbraun

zulässig.

Glasuren und leuchtende und reflektierende Farben sind nicht zulässig.

1.3 Als Materialien für die Fassaden von Hauptgebäuden sind Ziegel, Klinker, Beton, Putz, Stahl und Glas zulässig.

Andere Materialien, wie z.B. Holz, Blech, Eternit etc. sind bis zu einem Anteil von 20 % der Fassaden zulässig.

Glasuren und leuchtende und reflektierende Farben dürfen nicht verwendet werden.

Fenster und Türen sind von vorgenannten Festsetzungen ausgenommen.

1.4 Werbeanlagen dürfen nur an den Stätten der Leistungen angebracht werden.

Werbung an Gebäuden muss sich der Fassade unterordnen.
Das Anbringen ist in der Höhe auf das Erdgeschoss bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses oder des Dachgeschosses beschränkt.

Nasenschilder dürfen nicht mehr als 1,00 m aus der Fassadenflucht herausstreten.

Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Gesamtansicht unterordnen. Sie dürfen die Traufe nicht überragen.

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

1.6 Jedes Doppelhaus ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Leuchtwerbung mit sich bewegendem, veränderlichem oder blendendem Licht ist nicht zulässig.

2.2 Beleuchtungsanlagen innerhalb des Baugebietes, z.B. Hofraumbeleuchtung, Fassadenbeleuchtung sind so anzuordnen, dass der Schiffsverkehr auf dem Nord-Ostsee-Kanal nicht geblendet wird.

3. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs.1 Nr.3 LBO)

3.1 Grundstückseinfassungen sind nur aus freiwachsenden oder geschnittenen Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Bei Einzäunung muss der Zaun in der Hecke liegen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet Gaststätten: Zweckbestimmung: Gewerbe für den Fremdenverkehr	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §11 BauNVO
MI	Mischgebiet	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5	Grundflächenzahl, z.B. max. 0,5	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl, z.B. max. 0,8	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16+19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, z.B. II	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
Ⓐ	Weg, z.B. Wegprofil Ⓐ	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P	öffentliche Parkplätze	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Einfahrt	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB
St	Stellplätze	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	Grünflächen i.S.v.	§127 Abs.2 Nr.4 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

1	zu erhaltender Knick mit Saumstreifen und Nummer, z.B. 1	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	zu erhaltende Böschung einschließlich Baum- und Gehölzbestand	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	zu pflanzender Baum	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	zu pflanzende Hecke	§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	§9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§16 Abs.5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind	§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB

Nachrichtliche Übernahmen

	Erholungsschutzstreifen 50m von der Uferlinie	§11 Abs.1 LNatSchG
D	Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung „Rendsburger Eisenbahnhochbrücke"	§ 5 DSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze
	wegfallender Weg
92/4	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B.92/4
1	Nummer des geplanten Grundstücks, z.B. 1
- 3 -	Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m
	vorhandener Zaun
	vorhandenes Gebäude
	wegfallender Knick
	Böschung
8	Höhenlinie, z.B. 8,00
11.24	Straßen- bzw. Geländehöhen über NN, z.B. 11,24m
P1	Bezugspunkt für max. festgelegte Höhen
	Sichtdreieck
	Verkehrsschild
	Ortsschild
	Kontrollschacht
	Wasserschieber
	Einlauf
	Laterne
	Hydrant

Erklärung der Nutzungsschablonen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Bauweise

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **08.02.2001.** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushangkasten des Amtes Osterrönfeld vom **14.02.2001** bis zum **02.03.2001** erfolgt.

Osterrönfeld, den 24. Jul. 2003 Siegel Der Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **12.03.2001** durchgeführt worden

Osterrönfeld, den 24. Jul. 2003 Siegel Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom **25.10.2001** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Osterrönfeld, den 24. Jul. 2003 Siegel Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am **02.07.2002** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Osterrönfeld, den 24. Jul. 2003 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 **22.07.2002** bis zum **22.08.2002** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönfeld in der Zeit vom **05.07.2002** bis **23.07.2002** ortsüblich bekannt gemacht.

Osterrönfeld, den 24. Jul. 2003 Siegel Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 02.05.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Büdelsdorf, den 23.07.03 Siegel öffentl.best.Vermessungsing.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Andreas Volk

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **27.03.2003** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Osterrönfeld, den 24. Jul. 2003 Siegel Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **27.03.2003** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Osterrönfeld, den 24. Jul. 2003 Siegel Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Osterrönfeld, den 24. Jul. 2003 Siegel Der Bürgermeister

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 Aushangkasten der Gemeinde Osterrönfeld vom 22.9.03 bis zum 15.10.03 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 mithin am 22.9.03 in Kraft getreten.

Osterrönfeld, den 22.9.2003 Siegel Der Bürgermeister

5. Ausfertigung (Überexemplar)

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

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

STAND: 25.10.01 / 25.03.02 / 26.03.02 / 24.05.02 / 18.03.03/17.04.03 / 8.05.03

GEMEINDE OSTERRÖNFELD
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

BEBAUUNGSPLAN NR.29
"SONDERGEBIET FÜR DEN FREMDENVERKEHR AM NORD-OSTSEE-KANAL"

DIPL.-ING. HELMUT HANSEN · ARCHITEKT + STADTPLANER · BDB
AM GYMNASIUM2 · 24768 RENDSBURG · TEL. 04331/1324-0 FAX.04331/1324-24