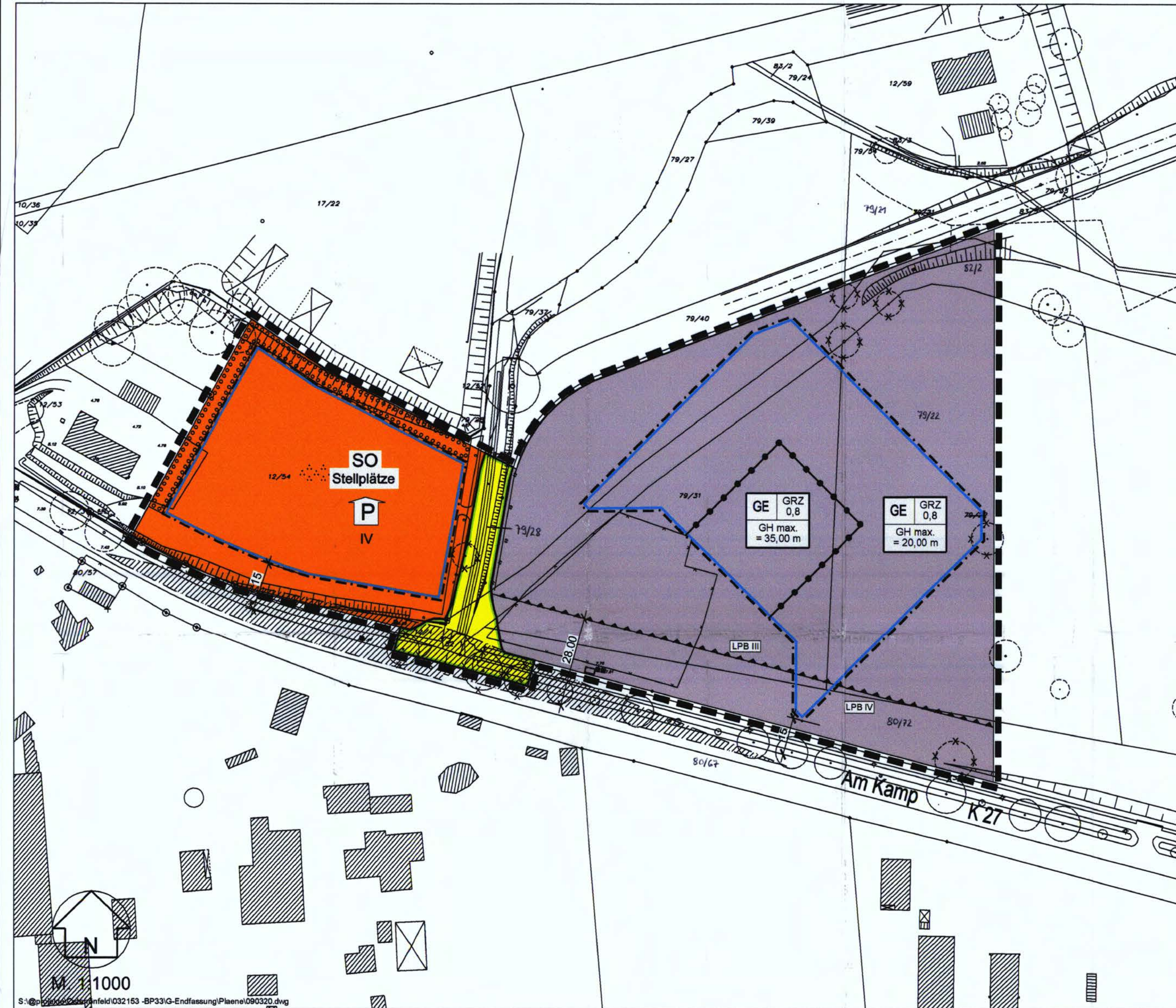


SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33A - "KREISHAFEN-SÜD, BÜROGEBÄUDE" FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN "AM KAMP-KANAL" UND "AM KAMP"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2678) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GE	Gewerbegebiete § 8 BauNVO
SO	Sonstiges Sondergebiet, hier: Stellplätze § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GRZ 0,5	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 5 BauGB
GH max. = 20,00 m	Maximale Gebäudehöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
Baugrenze	
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Offentliche Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB	
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB	

Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB
	Zweckbestimmung:
	Lärmpegelbereich
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 33A § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen § 16 Abs. 5 BauGB
	Parkgebäude
Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Böschung
	Zukünftig fortfallender Baum
	Bemessung in Metern
	Sichtdreieck

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33A - "Kreishafen-Süd, Bürogebäude" der Gemeinde Osterrömfeld für den Bereich zwischen „Am Kamp-Kanal“ und „Am Kamp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

- Zulässig sind:
- nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe
 - öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungstätten

1.2 Sonstiges Sondergebiet (Stellplätze) (§ 11 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig ist eine dem festgesetzten Gewerbegebiet zugeordnete Stellplatzanlage in Form von ebenerdigen Stellplätzen oder einer Parkpalette.

1.3 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmen:
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig, wenn sie:

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen,
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:
Textilien, Schuhe/Lederwaren, Uhren/Schmuck, Drogerie-/Parfümeriewaren, Foto/Optik, Kunstgewerbe, Schreibwaren/Büroartikel, Druckmedien, Spielwaren, Kinder-/Babyausstattung, Haushaltswaren/Wohnbedarf, Sport-/Campingartikel, Fahrräder, Unterhaltungs-/ Computerelektronik.

Einzelbetriebe mit nahversorgungselementen Sortimenten sind ausdrücklich ausgeschlossen.

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

2.1 Höhenbezugs Ebene

Höhenbezugs Ebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Straße „Am Kamp“.

3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von "Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"

Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzarten zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche sind 10 Bäume und 50 Sträucher zu pflanzen.
Pflanzqualität bei Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 150 - 200 cm
Pflanzqualität bei Straucharten: Sträucher oder Böschchen, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm.

3.2 Baumuffutzungen innerhalb des Sondergebietes „Parken“

Am südlichen Rand des Sondergebietes - Stellplätze ist parallel zur Straße „Am Kamp“ eine Baumreihe anzulegen. Die Bäume sind innerhalb der Reihe mit Abständen von 10 - 15 m zu pflanzen. Als Gehölzart ist Linde Tilia spec. zu verwenden.
Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra wettem Stand, Stammumfang 20 - 25 cm.

Am östlichen Rand des Sondergebietes ist eine Baumreihe aus mittel- oder großkronigen, standortgerechten Laubbäumen anzulegen. Die Bäume sind innerhalb der Reihe mit Abständen von 10 - 15 m zu pflanzen. Innerhalb der Reihe ist eine einheitliche Baumart zu verwenden.
Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra wettem Stand, Stammumfang 18 - 20 cm.

3.3 Baumuffutzungen innerhalb des Gewerbegebietes

Im Bereich der Gewerbegebietsflächen ist je 500 m² nicht überbaute Fläche mindestens 1 standortgerechter, großkroniger Laubbäum zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra wettem Stand, Stammumfang 18 - 20 cm.

Bei anzupflanzenden Bäumen innerhalb versiegelter Flächen sind pro Baum ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ sowie eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen.

3.4 Fassadenbegrenzung

Mindestens 20 % der südseitigen Fassadenfläche der Parkpalette zur Straße am Kamp sind mit Rank- oder Kletterhilfen zur Fassadenbegrenzung zu versehen. Im Bereich der Rank- und Kletterhilfen sind je laufendem Meter Fassadenfläche mindestens 2 Klettergehölze zu pflanzen. Dabei sind mindestens 50 % immergrüne Klettergehölze zu verwenden.

3.5 Fledermauskästen

Im Bereich des Eichenwaldes am Rand der Wehranliegerung werden 10 Fledermauskästen und 10 Fledermaushöhlenkästen angebracht.

3.6 Ökokonto

Außerhalb vom B-Plangebiet sind als Ersatzmaßnahme 68.381 m² aus dem Ökokonto der Gemeinde Osterrömfeld "Wildes Moor" abzubuchen und den Eingriffen durch den B-Plan zuzuordnen.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmpegelbereiche

Bis zu einem Abstand von 28 Metern zur Straßenmitte der Straße „Am Kamp“ gilt für die straßenzugewandten Gebäudefronten Lärmpegelbereich IV, für Seiten- und Rückfronten Lärmpegelbereich III. Im sonstigen gesamten Plangebiet gilt unabhängig von der Verkehrslastbelastung Lärmpegelbereich III. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [dB(A)]	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

4.2 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (Hausmeister, Betriebspersonal etc.) sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

4.3 Schutz vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 33 A vor Gewerbelärm sind auf der Sondergebietsfläche und der Gewerbegebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsnachts (22:00 bis 6:00 Uhr) Emissionskontingente L_{eq}(n) von 45 dB(A) (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten. Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 2 in Verbindung mit § 11, (2), Satz 1 der BauNVO für das SO-Gebiet bzw. § 1, (4), Satz 1, Ziffer 1 für das GE-Gebiet. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, Abschirmungen und Reflexionen im Plangebietsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);

2. Durchführung einer betriebbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Ein- bzw. Ausfahrten

Entlang der K 27 (Am Kamp) sind private Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen.

5.2 Sichtdreieck

Die festgesetzte Fläche des Sichtdreieckes ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften

6 Gestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO)

6.1 Fassadenmaterialien

Im festgesetzten Gewerbegebiet ist als Fassadenmaterial ausschließlich rotes, braunes oder gelbes Sichtmauerwerk, Glas und Metall zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in abweichenden Materialien hergestellt werden.

6.2 Gliederung der Fassaden

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes, in dem eine bis zu 35 m hohe Gebäudehöhe zulässig ist, sind insgesamt mindestens 25 % der Fassaden als zusammenhängende Glasflächen über jeweils mindestens 2 Vollgeschosse herzustellen.

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes, in dem eine bis zu 20 m hohe Gebäudehöhe zulässig ist, sind Fassaden, die dem öffentlichen Straßenraum zugewandt sind, mit mindestens zwei vertikalen, verglasten Gliederungselementen über alle Geschosse zu versehen. Alternativ kann ein vertikales, verglastes Gliederungselement über alle Geschosse in einer Breite von mind. 5 m vorgesehen werden.

Die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden der Parkpalette innerhalb des Sondergebietes „Stellplätze“ sind mit einem Anteil von bis zu 70% der jeweiligen Fassade mit horizontalen ausgerichteten, vorgehängten, grauen und blauen Fassadenelementen zu verkleiden.

6.3 Werbeanlagen

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

6.4 Gebäudevorzonen

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind im Bereich zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen nur Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Pflanzflächen und Zuwegungen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Osterrömfeld vom 02.01.2007 bis 24.01.2007.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.09.2007 durchgeführt worden.
- 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 08.03.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 33A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.01.2008 bis 18.02.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, Zeit vom 18.01.2008 bis 17.01.2008 durch Aushang in den Bekanntmachungskästen der Gemeinde Osterrömfeld ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 25.01.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden geprüft und genehmigt.
- Die Gemeindevertretung hat die die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.03.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 33A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.03.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 A 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 24.06.2008 bis 01.07.2008 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, Einspruchsansprüche 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 mit dem 02.07.2008 in Kraft getreten.

Osterrömfeld, den 03.04.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Osterrömfeld, den 03.04.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Vermessungsbüro

Osterrömfeld, den 03.04.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Osterrömfeld, den 03.04.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Osterrömfeld, den 03.04.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Der Bürgermeister

Osterrömfeld, den 03.04.08 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

