

# Gemeinde Osterrörfeld

## Teil B: Text

zur

Satzung der Gemeinde Osterrörfeld über  
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35

"Gewerbeareal am Kreisel"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 „Gewerbeareal am Kreisel“, wird folgendes festgesetzt:**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **1.1 Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

Das Sondergebiet SO 1 „Discounter“ dient vordringlich der Unterbringung eines Discounters. Die zulässige maximale Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 „Discounter“ beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.

Das Sondergebiet SO 2 „Tankstelle“ dient vordringlich der Unterbringung einer Tankstelle mit dazugehöriger Wascheinheit und einem Tankstellenshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup>.

Das Sondergebiet SO 3 „Bank, Büro sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO“ dient vordringlich der Unterbringung eines Bankgebäudes, Büronutzungen und Räumen für freie Berufe sowie arrondierender Nutzungen.

##### **1.2 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

### **2.1 Abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO**

In allen Baugebieten ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

### **2.2 Höhenentwicklung von Werbepylonen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO**

Die maximale Höhe der Werbepylone beträgt:

Werbepylon 1: 3 m

Werbepylon 2: 3 m

Werbepylon 3: 10 m

### **2.3 Höhenbezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO**

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäude- und Pylonhöhen ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Kieler Straße.

## **3. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB**

### **3.1 Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Westrand des Plangebiets ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Folgende Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind vorzusehen: Hainbuche *Carpinus betulus*, Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*, Feld-Ahorn *Acer campestre*, Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogynae* und Gewöhnliche Traubenkirsche *Prunus padus* der Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 125-150 cm sowie Gemeine Hasel *Corylus avellana*, Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*, Gemeiner Schneeball *Viburnum opulus* und Hunds-Rose *Rosa canina* als Sträucher der Pflanzqualität 4-5 triebig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Kreisstraßen sind westlich vom Kreisel mit niedrigwüchsigen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und östlich vom Kreisel mit niedrigwüchsigen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasen anzulegen.

Für die anzupflanzenden Bäume entlang der Kreisstraßen sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Als Baumart ist die in den vorhandenen Baumreihen bereits vorkommend Baumart (Linde) zu wählen. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpfl., aus extra weitem Stand, Stammumfang 20-25 cm. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die auf den Stellplatzflächen anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte mindestens mittelkronige Laubbäume zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18-20 cm.

### **3.2 Erhalt von Gehölzen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Einzelbäume innerhalb versiegelter Flächen müssen mit einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen unversiegelten, luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe versehen sein.

Vom Ökokonto der Gemeinde Osterrönfeld "Wildes Moor-Ost" werden 3.811 m<sup>2</sup> abgebucht.

Aus dem Knickersatzpool der Stiftung Naturschutz werden 200 m Knick bei Hadenbek im Kreis Segeberg (ÖK 88-09) als Ausgleichsleistung übernommen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO**

### **4. Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **4.1 Dachformen und Dachneigung**

In den Sondergebieten 1 und 2 sind ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 5° zulässig.

Im Sondergebiet 3 sind ausschließlich Tonnendächer zulässig.

#### **4.2 Dachmaterialien**

Im gesamten Geltungsbereich sind für geneigte Dächer und Tonnendächer ausschließlich graue, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel, Dachsteine metallene Eindeckungen und Gründächer zulässig. Für Wintergärten und verglaste Anbauten ist auch eine Ausführung des Daches in Glas zulässig.

Die Dächer von Nebengebäuden (Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude) sind als Gründach bzw. in einer Ausführung in den Dachmaterialien und Farben des Hauptgebäudes zulässig.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

#### **4.3 Oberflächen und Materialien von Fassaden**

Im gesamten Geltungsbereich sind Fassaden ausschließlich in rotem und grauem Verblendmauerwerk oder Glas herzustellen. Maximal 10 % der Fassadenflächen dürfen in abweichenden Materialien ausgeführt werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Bereich der Attika des Discounters.

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebengebäude als Anbauten in Gestaltung und Material dem Hauptgebäude entsprechend auszuführen.

#### **4.4 Gestaltung von Werbeanlagen**

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

### Hinweise

Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten.

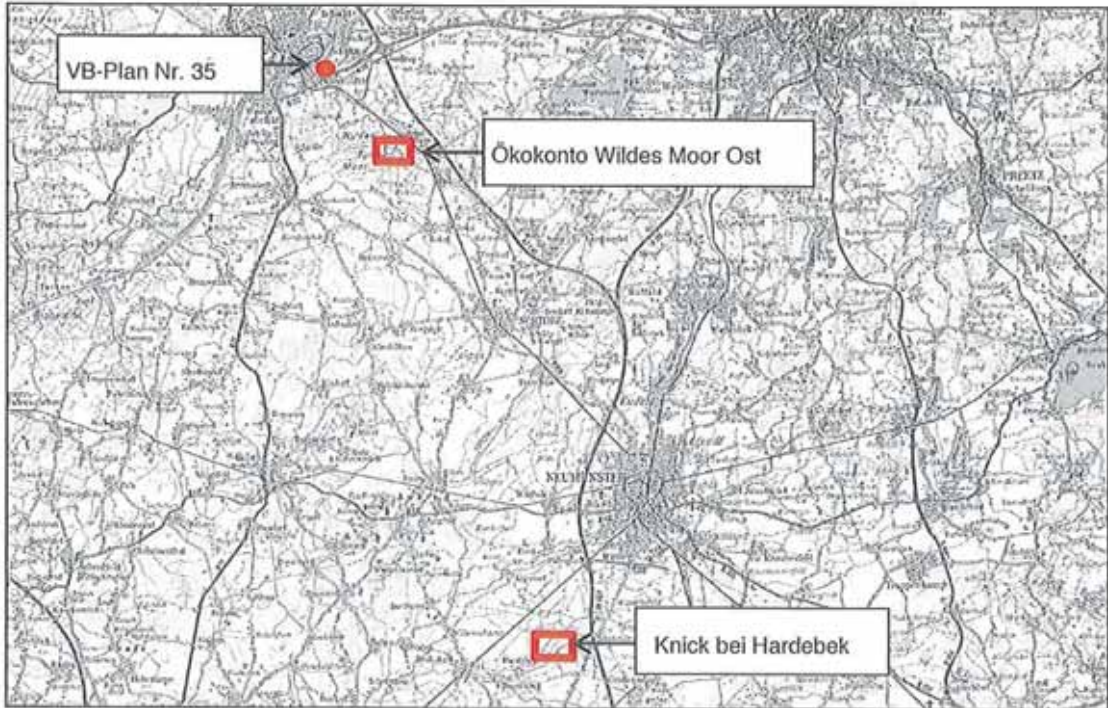


Abb. 2: Lage der Kompensationsmaßnahmen

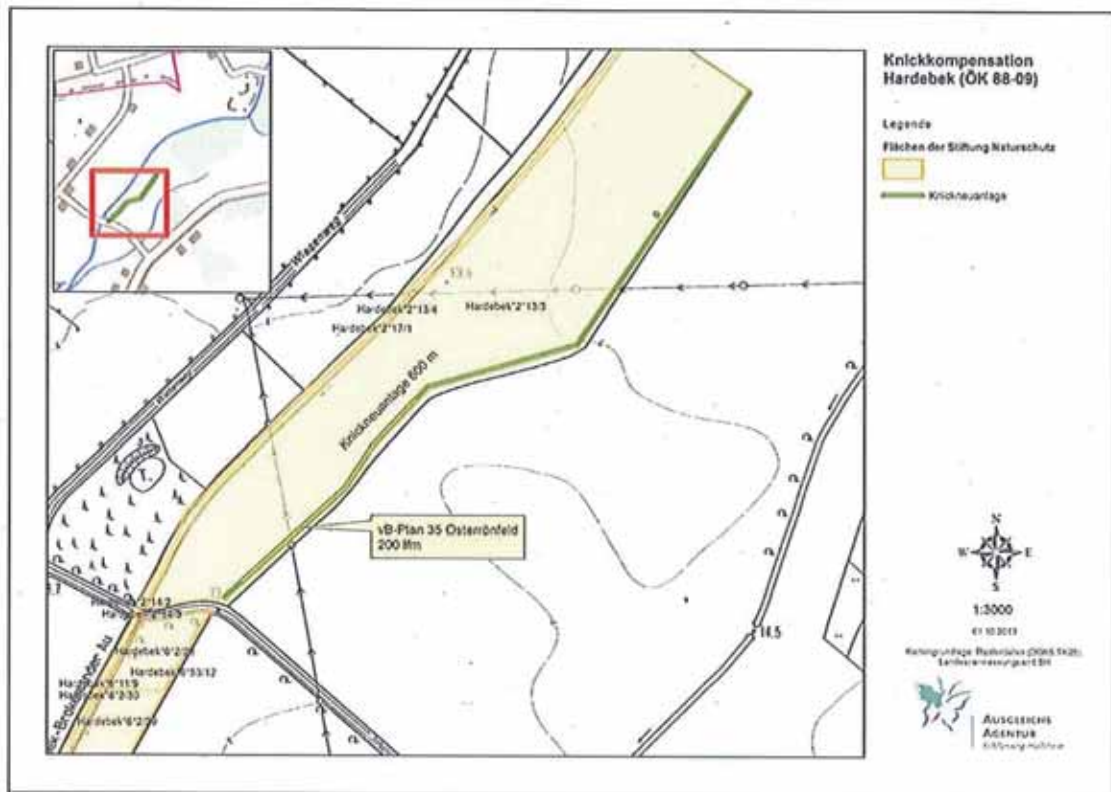


Abb. 3: Knickkompensation Hardebek