

# Gemeinde Osterrörfeld

## Teil B: Text

zur

### Satzung der Gemeinde Osterrörfeld über die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Verbrauchermarkt Kieler Straße"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 „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)**

Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- (1) Verbrauchermarkt mit max. 2.000 m<sup>2</sup>,
- (2) Mall, Shops, Windfang mit max. 500 m<sup>2</sup>,
- (3) Getränkemarkt mit max. 650 m<sup>2</sup>,
- (4) Drogeriemarkt mit max. 600 m<sup>2</sup>.

Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ beträgt 3.500 m<sup>2</sup>.

Für den Bereich der Mall (Shops, Windfang) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> sind nur folgende Nutzungen bzw. Sortimente zulässig, wobei die einzelnen Ladeneinheiten 100 m<sup>2</sup> Verkaufsflächengröße nicht überschreiten dürfen:

- Lotto, Zeitschriften,
- Backshop,
- Blumenladen,
- Tabakwaren,
- Pharmaziewaren,
- Medien,
- Verkaufseinrichtung für Lebensmittelspezialitäten,
- Bekleidung.

##### **1.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.**

### **1.3 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 Höhenentwicklung**

Im Sonstigen Sondergebiet sind Dachaufbauten und sonstige Nebenanlagen auf dem Dach, die über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausragen, mit Ausnahme von technisch oder betrieblich erforderlichen Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Sonderkommunikationsanlagen) sowie Solaranlagen unzulässig. Die genannten zulässigen Anlagen dürfen max. 3 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen (Ausnahme: Antennen).

### **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: 8 m

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

Höhenbezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Kieler Straße.

### **2.4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Die Mindestgrundstücksgröße für das als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ festgesetzte Baugrundstück beträgt 15.000 m<sup>2</sup>.

## **3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

### **3.1 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

## **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 Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm**

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der K 76 zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
[dB]			
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

<sup>1)</sup> Resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen).

<sup>2)</sup> 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.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

#### Hinweis

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

## 4.2 Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor Gewerbelärm

Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird die bestehende Lärmschutzwand in ihrer Lage und ihrer Höhe von 3,5 m bezogen auf die Geländeoberkante der Stellplatzanlage festgesetzt.

## II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

### 5.1 Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit niedrigwüchsigen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen oder als Rasen anzulegen.

Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. 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. Einzelbäume innerhalb versiegelter Flächen müssen mit einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen unversiegelten, luft- und wasserdurchlässigen Baumscheibe versehen sein.

### 5.2 Erhalt von Gehölzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 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.

## III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

### 6.1 Gestaltung von Werbeanlagen

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