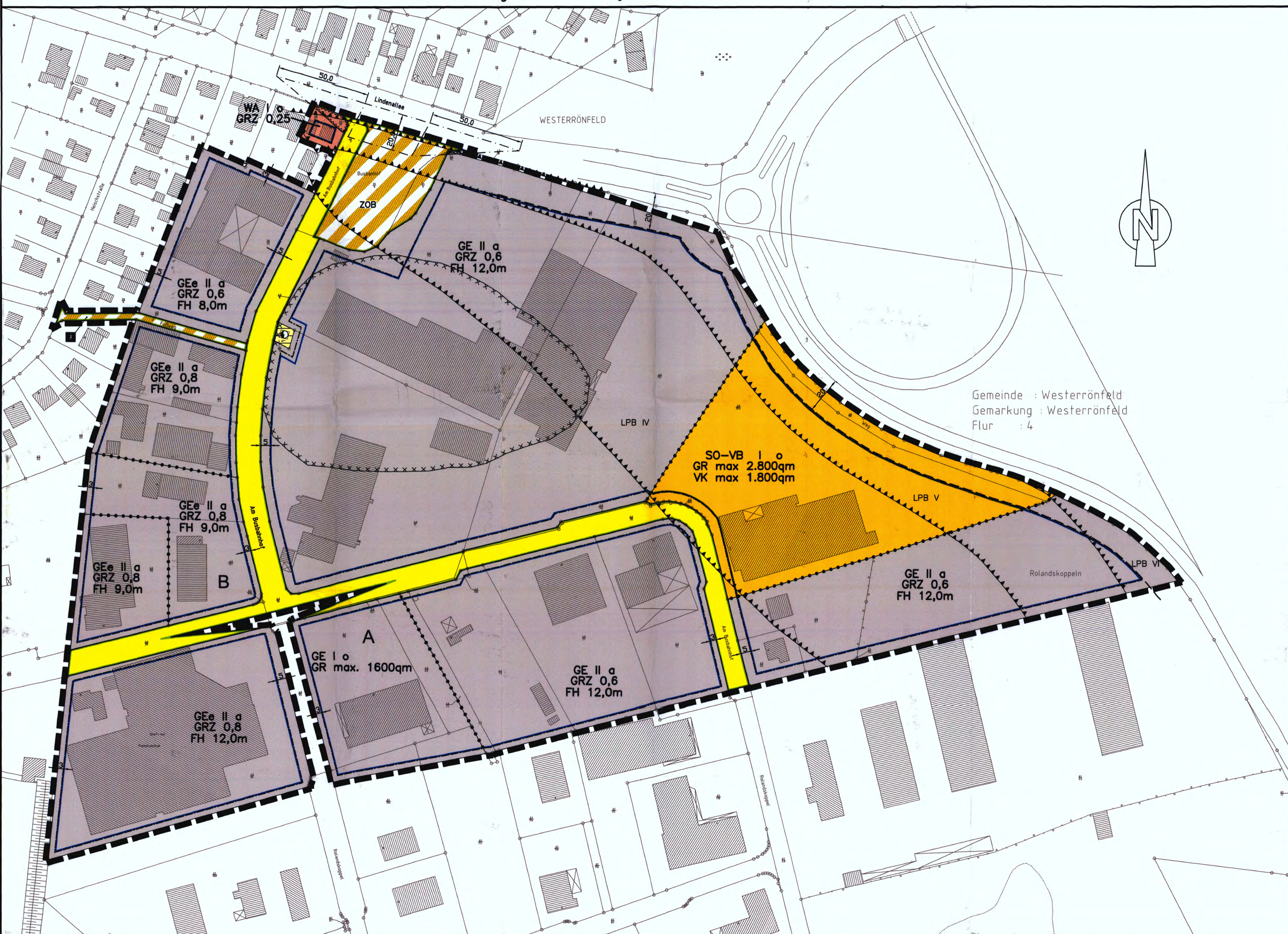


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Am Busbahnhof" der Gemeinde Westerrönfeld

Teil A – Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



Gemeinde: Westerrönfeld
Gemarkung: Westerrönfeld
Flur: 4

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
GE Gewerbegebiete	§ 4 BauNVO
GEe Eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO-VB Sonstige Sondergebiete – Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe hier: Verbrauchermärkte	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
GR Grundfläche	§ 16 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
FH Firsthöhe	
VK Verkaufsfäche	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o Offene Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
a Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsfächen	§ 9 (1) Nr.11 BauGB
Strassenverkehrsfläche	
Strassenbegrenzungslinie	
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich	
ZOB Zentraler Omnibusbahnhof	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	
Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:	§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB
Elektrizität	
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) Nr.24 BauGB
LPB V Lärmpegelbereich	
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr.10 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
Maßgabe in Meter	
A Baufelder	
Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (6) BauGB
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	§ 9 (5) Nr.3 BauGB
Anbauverbotszone	§ 29 (1A) StWVG
Darstellungen ohne Normcharakter	
vohr. Flurstücksgrenze	
vohr. Flurstücknummer	
vohr. Gebäude	
Sichtdreieck	

Teil B – Text

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**
1.1 **Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO**
1.1.1 **Gliederung gem. § 1 (4) Nr.1 BauNVO**
Im GEa-Gebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
1.1.2 **Festsetzung gem. § 1 (5) i.V. mit (8) BauNVO**
Gemäß § 1 (5) i.V. mit (8) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
a. nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
b. in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
c. diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 1000qm ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des KFZ-Handwerks, des Holzver- oder bearbeitenden Sektors einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer c kann in diesem Fall verzichtet werden.
1.1.3 **Festsetzungen gem. § 1 (8) BauNVO**
a. In der Baufläche A ist ausnahmsweise ein Lebensmittelmarkt bis max. 1.100qm Verkaufsfläche zulässig. Für den Verkauf von innenstadtrelevanten Gütern darf die Verkaufsfläche von 200qm nicht überschritten werden.
b. In der Baufläche B ist ausnahmsweise ein Lebensmittelmarkt bis max. 800qm Verkaufsfläche zulässig. Für den Verkauf von innenstadtrelevanten Gütern darf die Verkaufsfläche von 200qm nicht überschritten werden.
1.1.4 **Ausschluss gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO**
Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr.2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
1.2 **Sonstiges Sondergebiet "Verbrauchermärkte" gem. § 11 BauNVO**
Im Sondergebiet sind folgende Arten von Nutzungen zulässig:
1.2.1 Lebensmittelmarkt mit zugehörigen Sozial- und Büroräumen
1.2.2 Non-Food Artikel
1.2.3 Schank- und Speisewirtschaften
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB**
2.1 **Firsthöhe, Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**
Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. des angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes (Bezugspunkt).
2.2 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO**
a. Die im Gewerbegebiet "Baufläche A" und im Sondergebiet "Verbrauchermärkte" festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr.1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.
b. Die im Gewerbegebiet "Baufläche B" festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr.1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,85 überschritten werden.
3. **Bauweise gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB**
3.1 **Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO**
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 50m zulässig sind.
4. **Immissionsschutz gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB**
Im Bereich der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB sind die nach § 3 (3) Nr.1 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Büro- und Aufenthaltsräume nur von der Straße abgewandter Gebäudesite zulässig.
Maßgeblicher Außenlärmpegel:
Lärmpegelbereich IV – 66–70 dB (A)
Lärmpegelbereich V – 71–75 dB (A)
Lärmpegelbereich VI – 76–80 dB (A)
Die Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit der Lärmpegelbereiche entsprechend der DIN 4109 von November 1989, Tabelle 8 bis 10, einzuhalten. Die gleichen Anforderungen gelten für Decken, die zugleich den oberen Gebäudeschluß bilden und für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen.
5. **Sichtdreiecke**
Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Satzung

Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 25 "Am Busbahnhof" für das Gebiet:
zwischen der B 77 im Osten, der Lindenallee im Norden, der südlichen Grenze der Grundstücke "Am Busbahnhof Nr.20 bis Nr.17" und der westlichen Grenze der Grundstücke Lindenallee 48 und "Am Busbahnhof Nr.4 bis Nr.18"
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.11.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Am Busbahnhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

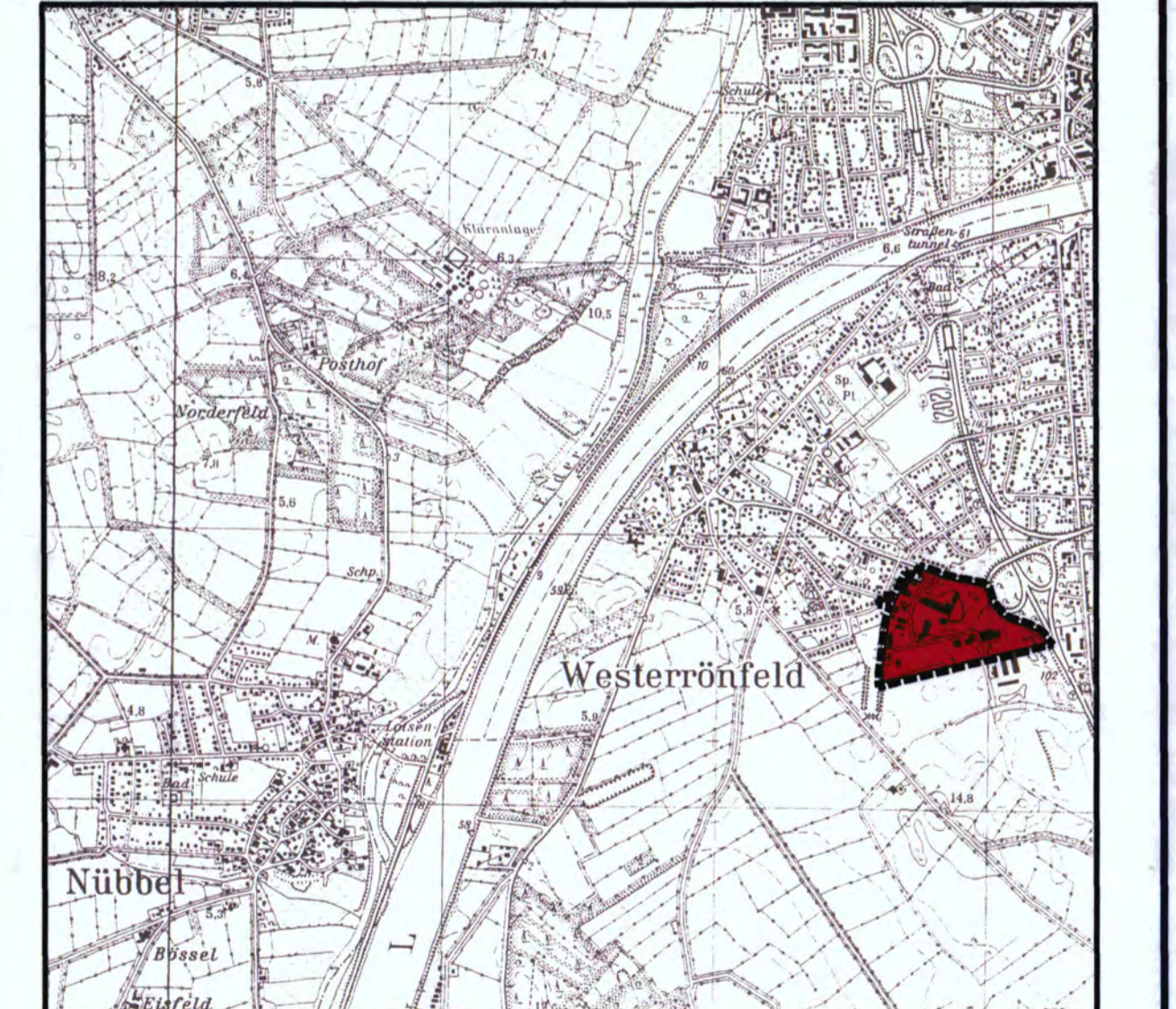
Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.12.1997 bis 05.01.1998, Bekanntmachung 82/97
- Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 18.12.1997 wurde nach § 3(1) Nr.2 / § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.03.2001 und 09.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.03.1999 und 16.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2001 bis zum 06.07.2001 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.05.2001 im Bekanntmachungsblatt Nr. 23/01 ortsüblich bekanntgemacht.
Jevenstedt, den 10.05.2001
Amt Jevenstedt – Der Amtsvorsteher – im Auftrag
- Der katastrmäßige Bestand am 18. DEZ. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Katasteramt Kiel, den - 3. MÄR. 2006
Katasteramt
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.09.2005 bis 12.10.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.09.2005 im Bekanntmachungsblatt Nr. 17/05 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.11.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.11.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Jevenstedt, den 01.03.2006
Amt Jevenstedt – Der Amtsvorsteher – im Auftrag

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Westerrönfeld, den 06.03.2006
Schülde
Bürgermeister

11. 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.03.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschlägig der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.03.2006 in Kraft getreten.
Jevenstedt, den 17.03.2006
Amt Jevenstedt – Der Amtsvorsteher – im Auftrag

Übersichtskarte M.1:25000



Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 "Am Busbahnhof" der Gemeinde Westerrönfeld
Kreis Rendsburg – Eckernförde
Verfahrensstand nach BauGB
§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a.3 §10
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgefertigt von:
Stand: 07.09.2005 P.B./L. GOSCH – SCHREYER – PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH