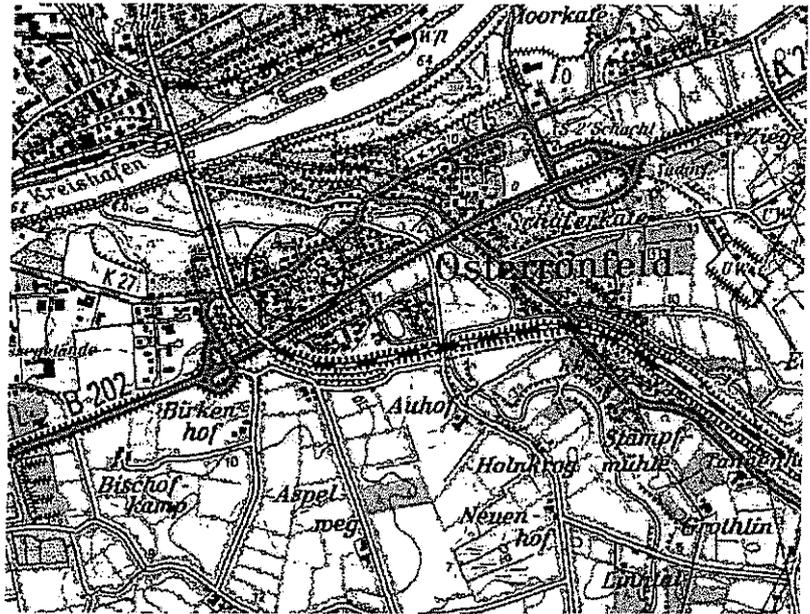


GEMEINDE OSTERRÖNFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 „SCHULSTRASSE – OST“



Begründung

Planverfasser:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage in der Gemeinde	5
2	Planungsvoraussetzungen	5
2.1.	Planungserfordernis	5
2.2.	Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
2.3.	Kommunale Planungsgrundlagen	8
2.4.	Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 14	10
2.5.	Grünordnungsplanung	11
2.6.	Umweltbericht	11
3	Zustand des Plangebietes / Randbedingungen für die bauliche Entwicklung	12
3.1.	Derzeitige Nutzungs- und Bebauungsstruktur	12
3.2.	Verkehrliche und technische Erschließung	14
4	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen	14
4.1.	Allgemeines Wohngebiet	14
4.2.	Anzahl der Wohneinheiten	18
4.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4.	Grundflächenzahl	19
4.5.	Höhe baulicher Anlagen	20
5	Begründung der Baugestalterischen Festsetzungen	21
5.1.	Dächer	21
5.2.	Fassaden	23
5.3.	Einfriedungen	23
5.4.	Werbeanlagen	24
6	Begründung der Grünordnerischen Festsetzung	25
6.1.	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
7	Erschließung	25
7.1.	Fußwege, Geh- Fahr- und Leitungsrechte	25
7.2.	Parkplätze und Stellplätze	26
8	Immssionsschutz	26
9	Ver- und Entsorgung	28

**1 Räumlicher
Geltungsbereich /
Lage in der Gemeinde**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 umfasst das Gebiet nördlich Schulstraße, südlich Dorfstraße, östlich Schmiedestraße und westlich Achterkamp. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 14 von 1978, der eine wesentliche Ausrichtung auf die Bereiche südlich der Schulstraße hatte. Das Gebiet befindet sich im unmittelbaren Ortskern der Gemeinde Osterrönfeld.
Der räumliche Geltungsbereich umfasst rund 2,8 ha.

2 Planungsvoraussetzungen

2.1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Osterrönfeld beschäftigt sich derzeit intensiv mit Überlegungen zur zukünftigen Entwicklung des gesamten Ortskerns in Hinblick auf eine Funktionsstärkung und Aufwertung des Ortsbildes.

Eines der in diesem Zusammenhang bearbeiteten Themenfelder ist die wohnbauliche Entwicklung des Ortskerns. Bei der vorliegenden Planung geht es vor allem darum, die Grundlage für eine zukünftige Entwicklung in diesem Bestandsgebiet festzulegen und dabei die qualitative und quantitative Ziele für den Bebauungsbestand, als auch Flächenpotenziale für eine Nachverdichtung bauleitplanerisch festzulegen

**2.2. Übergeordnete
Planungsgrundlagen**

Gemäß Landesraumordnungsplan (1998) liegt Osterrönfeld im Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen (Rendsburg).

Landesraumordnungsplan

Die Flächen des Bebauungsplans grenzen auf Ebene des Landesraumordnungsplans an Räume mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Nord-Ostsee-Kanal, südlich anschließender Landschaftsraum). Bezüglich der Verkehrsinfrastruktur befinden sich die BAB 7, BAB 210 / B 202 und Hafen mit überregionaler Bedeutung bzw. Kanalhafen in unmittelbarer Nähe.

Die Stadt- und Umlandbereiche sollen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs-, und Siedlungsschwerpunkte weiterentwickelt werden und zur Stärkung der ländlichen Räume beitragen.

Regionalplan

Für das Gebiet des Bebauungsplans werden keine über den Landesraumordnungsplan hinausgehenden Aussagen getroffen.

Aufgrund der engen Stadtgrenzen in Verbindung mit den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes besitzt Rendsburg kaum noch Reserven für eine flächenhafte Ent-

wicklung. Der Regionalplan weist dabei auf die Flächen südlich der B 202 für eine bauliche Entwicklung hin. Da die benachbarten Gemeinden wie in diesem Fall Osterrönfeld über ausreichend geeignete Flächen für eine langfristig ausgerichtete stärkere Siedlungsentwicklung verfügen erhalten diese eine planerische Wohnfunktion und/oder eine Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion.

2.3. Kommunale Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Alle angrenzenden Bereiche sind ebenfalls als Wohnbauflächen dargestellt, mit Ausnahme der südlich der Schultrasse gelegenen Amtsverwaltung, die als Fläche für den Gemeinbedarf gekennzeichnet ist.

Ortskernentwicklung

Aus den laufenden Planungen zur Ortskernentwicklung lassen sich einige grundsätzliche Aussagen für die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 14 ableiten:

- Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ist eine Staffelung der Nutzungen von der Dorfstraße aus vorgesehen. Entlang der Dorfstraße sind Wohn- und verträgliche gewerbliche Nutzungen vorgesehen, während in den rückwärtigen Bereichen ausschließlich wohnbauliche Nutzungen zulässig sind.
- Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Anpassung an die vorhandenen baulichen Strukturen angestrebt.
- Angestrebt wird eine unabhängig vom motorisierten Verkehr geführte direkte Fußwegeverbindung zwischen Ortskern und Amtsverwaltung.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Osterrönfeld stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans einige erhaltenswerte Einzelbäume dar.

Unmittelbar angrenzend werden einige weitere erhaltenswerte Einzelbäume dargestellt und die im Sinne eines notwendigen Pflege- und Entwicklungskonzeptes gekennzeichnete Hofstelle an der Dorfstraße.

2.4. Aufhebung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 14

Der bisherige Bebauungsplan Nr. 14 wurde 1976/77 aufgestellt. Da der Geltungsbereich nicht identisch mit der Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist ergibt sich die Notwendigkeit eines Aufhebungsverfahrens für die übrigen bisher überplanten Bereiche. Das formale Aufhebungsverfahren ist eingeleitet. Aufgrund der bereits derzeitigen heterogenen Bebauungsstruktur für diesen Bereich besteht kein über die Beurteilungsgrundlage des § 34 BauGB hinausgehender Regelungsbedarf.

2.5. Grünordnungsplanung

Das geplante Bauvorhaben stellt keinen neuen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da das Gebiet ohne diese angestrebte Neuordnung durch den Bebauungsplan, nach Abstimmung mit der UNB des Kreises Rendsburg/Eckernförde, im Zusammenhang bebaut ist und dementsprechend § 34 BauGB zuzuordnen wäre.

2.6. Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 erfolgt unter Zugrundelegung der Überleitungsvorschriften des EAG-Bau. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.06.2004 gefasst. Ein Umweltbericht ist dem zufolge nicht erforderlich.

Gemäß Nr.18.7 der Anlage 1 des deshalb heranzuziehenden UVPG beginnt die UVP – Pflicht bei 10 ha, eine Vorprüfungspflicht besteht ab 2 ha zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs.2 der Bau NVO. Die zulässige bebaubare Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 liegt deutlich unter diesen 2 ha, so dass keine UVP-Pflicht und auch keine Vorprüfungspflicht besteht.

3 Zustand des Plangebietes / Randbedingungen für die bauliche Entwicklung

3.1. Derzeitige Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wird überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich entlang der Dorfstrasse befinden sich einige gewerbliche Nutzungen.

Die Bebauung besteht aus 1 – 2 geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit geneigten Dächern in den Farben rot und braun. Die Fassaden sind mit Ausnahme einiger weniger weißer Gebäude durchweg mit roten Fassaden versehen.

Die Verteilung der Nutzungen ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

3.2. Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet ist durch die begrenzenden Straßen sowohl verkehrlich als auch Ver- und Entsorgungstechnisch voll erschlossen. Lediglich für die vorgesehenen zusätzlichen Bebauungsfelder in den rückwärtigen Bereichen ist eine Erschließung sicherzustellen.

4 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen

4.1. Allgemeines Wohngebiet

Das bestehende Wohngebiet wird entsprechend seiner Nutzung als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, eine Staffelung der Nutzungen gemäß der aus den Überlegungen zum Ortskern resultierenden Zielsetzung verträgliche gewerbliche Nutzungen entlang der Dorfstraße vorzusehen und die rückwärtigen Bereiche vorrangig Wohnnutzungen zur Verfügung zu stellen.

Dementsprechend sind im Teilgebiet 1 zulässig gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

1. Anlagen für sportliche Zwecke
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Im Teilgebiet 2 zulässig gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

Zusätzlich sind Anlagen für sportliche Zwecke im Wohngebiet nicht zulässig, weil durch sie unter Umständen ein erheblicher Besucherverkehr in das Wohngebiet gezogen werden kann, der zu nicht zumutbaren Belastungen führen kann.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

4.2. Anzahl der Wohneinheiten

Durch Sicherstellung der beabsichtigten Dichte der Bebauung im Teilgebiet 2, insbesondere zur Vermeidung von Stellplatzkonflikten durch zu viele Pkw, wird eine Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte auf maximal zwei Wohnungen vorgesehen.

Entlang der Dorfstraße ist im Sinne der angestrebten und bereits erläuterten Staffelung der Nutzungen keine Beschränkung vorgesehen.

4.3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt weitestgehend in Anlehnung an den Bestand, wobei soweit möglich Erweiterungsmöglichkeiten für die jeweiligen Baukörper vorgesehen werden.

Darüber hinaus werden einige zusätzliche Baufenster (ca. 10 Bauplätze) im Sinne einer geordneten Nachverdichtung in örtlichen Größenordnungen ermöglicht.

4.4. Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,35 beschränkt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die dem derzeitigen Bestand und der angrenzenden Bebauung entspricht. Die vorgesehene Grundflächenzahl trägt auch der Lage des Gebietes im unmittelbaren Ortskern Rechnung.

Die Grundflächenzahl gilt zur Sicherstellung der Einfügung auch für die zusätzlichen Bauplätze.

Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um maximal 50 % überschritten werden. Dies entspricht den allgemein gültigen Regeln der BauNVO und orientiert sich am Bestand der im Geltungsbereich vorhandenen Nebenanlagen.

4.5. Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherstellung der Einfügung in die angrenzende Bebauung und orientiert am bestehenden Gebäudebestand erfolgt eine Festlegung der zulässigen Geschossigkeit auf 1 - 2 in Verbindung mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11,00 m und einer zulässigen Höhe Erdgeschossrohfußboden von 0,5 m.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße angrenzenden Baugrundstücks.

5 Begründung der Baugestalterischen Festsetzungen

Um im Plangebiet und zur angrenzenden Bebauung einer zu heterogenen Gestaltung der Gebäude entgegen zu wirken, werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO Schleswig-Holstein festgesetzt.

5.1. Dächer

Die Festsetzung zur Gestaltung der Dächer orientiert sich an der bestehenden Bebauung in Hinblick auf die Einfügung des Gebietes bzw. der neuen Bebauung in die vorhandene Bebauung. Die Festsetzungen wurden so getroffen, dass einerseits ein einheitliches Erscheinungsbild ge-

währleistet ist, andererseits aber dem einzelnen Bauherrn genügend Spielraum für die eigenen Gestaltungswünsche verbleibt.

Dachform

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer und Walmdächer zulässig.

Dachneigung

Pultdächer und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15 - 25° zulässig. Satteldächer und alle anderen zulässigen Dachformen sind mit einer Dachneigung von 35 - 45° zulässig. Nur für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in der gleichen Form und Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen.

Dacheindeckungsmaterialien

In Anlehnung an den Bestand sind grelle Materialfarben die das Erscheinungsbild hier stören würden ausgeschlossen. Zulässig sind deshalb nur Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtönen. Für Dachneigungen bis 25° sind außerdem begrünte Dächer, hellgraue, Metall- und Kupfereindeckungen zulässig. Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig.

5.2. Fassaden

Fassaden in Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig. Damit gemeint sind Holzbohlen mit einer halbrunden Oberfläche. Diese Fassadengestaltung ist in Osterrönfeld und insbesondere im Ortskern untypisch und passt nicht ins Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung.

5.3. Einfriedungen

An den zum öffentlichen Straßenraum oder öffentlich zugänglichen Wegeverbindungen orientierten Grundstückseiten sind Zäune sind nur als integrative Bestandteil von Hecken zulässig. Diese Regelung wird getroffen, um ein einheitliches und harmonisches Erscheinungsbild des öffentlichen Straßenraums zu fördern.

Anzustreben ist eine Einfriedung der straßenseitigen Grundstückseiten mit den im Ortskern vielfach verwendeten Natursteinmauern.

5.4. Werbeanlagen

Zur Wahrung des Gesamterscheinungsbildes sollen Werbeanlagen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Deshalb werden folgende Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen sind als nicht reflektierende, nicht blinken-

de und sich nicht bewegende Hinweisschilder bis zu zwei Stück an der Stätte der Leistung in einer Größe bis zu je 60/120 cm zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1. OG zu beschränken. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Begründung der Grünordnerischen Festsetzung

6.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Neu- und Ergänzungspflanzungen in dem Bereich sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

7 Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die angrenzenden Straßen vollständig erschlossen.

7.1. Fußwege, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die zusätzlichen Bauplätze werden durch im Bebauungsplan festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Öffentlichkeit und der Anlieger erschlossen. Zusätzlich soll durch die Gehrechte das innerörtliche Rad- und Fußwegenetz ergänzt werden. Insbesondere eine Wegverbindung zwischen Ortskern (Dorfstraße) über die bestehende Stichstraße, die vorgesehene Verlängerung in Form eines Gehrechts bis zur Schulstraße und die dort gelegene Gemeindeverwaltung gilt es mittelfristig zu sichern.

7.2. Parkplätze und Stellplätze

Aufgrund der geringen Anzahl neuer Bauplätze und der im angrenzenden Straßenraum reichlich vorhandenen öffentlichen Parkplätze ist eine zusätzliche Bereitstellung öffentlicher Parkplätze nicht zwingend erforderlich.

8 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind keine Auswirkungen lärmtechnischer Art auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwarten. Die unveränderten Belastungen der Dorfstraße hatten bei vergleichbaren Vorhaben keine Auswirkungen, so dass auch in diesem Fall von einer vertiefenden Untersuchung abgesehen werden kann. Insbesondere bei den „kritischen Nachtwerten“ besteht aufgrund der geringen verkehrlichen Belastungen der Dorfstraße in den Nachtstunden (u. a. kaum Schwerlastverkehrs) kein Anlass zu der Vermutung, dass die einzuhaltenden Lärmwerte überschritten werden.

Auch bezüglich der Belastungen von der B 202 lassen sich in Anlehnung an vergleichbare Lagen und aufgrund der Abstände von ca. 200 m mit dazwischen liegender Bebauung, der Verkehrsbelastung der Straße und der dort geltenden Geschwindigkeitsbegrenzung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet erwarten.

9 Ver- und Entsorgung

Die gesamte Ver- und Entsorgung des Gebietes verbleibt unverändert. Die Kapazitäten aller notwendigen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind ausreichend dimensioniert, um die zusätzlichen Wohneinheiten anzubinden.

Da die rückwärtigen über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke nicht durch Müllentsorgungsfahrzeuge angefahren werden können, wird im Bereich der Einmündung der Zufahrt in die Schulstraße die Möglichkeit zur Errichtung eines Müllsammelstandortes für die rückwärtigen Grundstücke vorgesehen.

Osterrörfeld, den 5. Mai 2006



Der Bürgermeister

