

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR.20 FÜR DAS GEBIET „SEEKAMP“

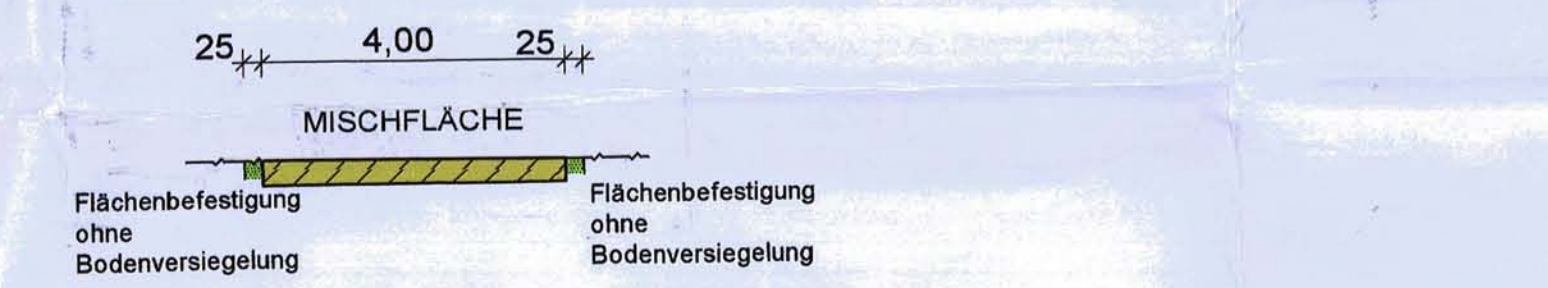
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.12.04 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für das Gebiet „Seekamp“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.20 der Gemeinde Osterrönsfeld für das Gebiet „Seekamp“
- Geltungsbereich der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Osterrönsfeld für das Gebiet „Seekamp“
- Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Osterrönsfeld für das Gebiet „Seekamp“

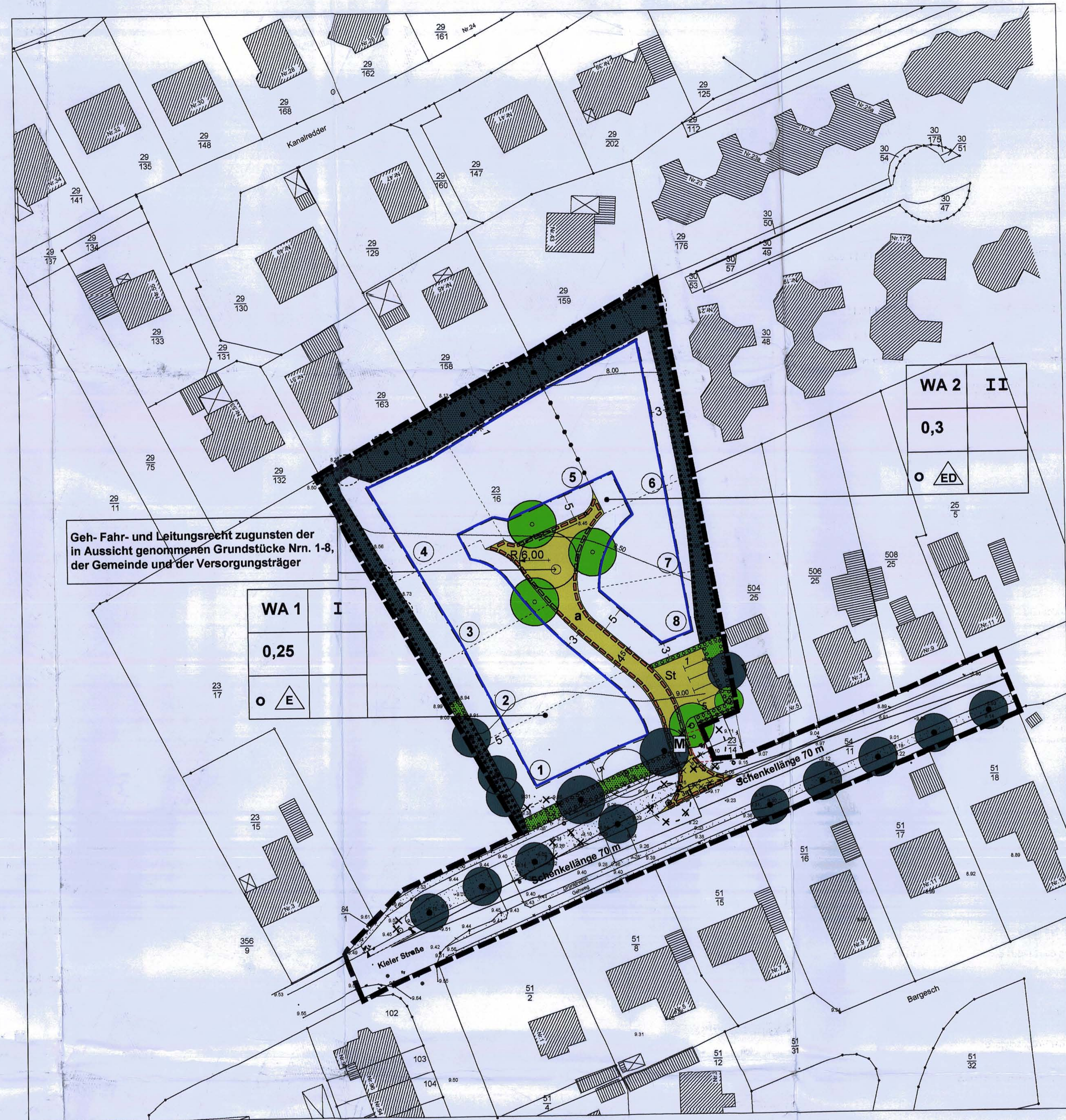
Strassenprofil a M 1: 100



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

es gilt die BauNVO von 1990

M 1 : 500



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 1-8, der Gemeinde und der Versorgungsträger

WA 1	I
0,25	

WA 2	II
0,3	

## TEXT (TEIL B)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**
- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Die festgeschriebenen Höhen sind auf die fertige mittlere Höhe der anliegenden geplanten Verkehrsfläche zu beziehen.
- 1.1.2. Als Wandhöhe gilt das Maß von der fertigen mittleren Höhe der anliegenden geplanten Verkehrsfläche bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen.
- 1.1.3. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden folgende max. Höhen festgesetzt:
- |                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Firsthöhe Hauptgebäude:            | max. 10,00 m |
| Wandhöhe Garagen und Nebengebäude: | max. 3,00 m  |
- 1.1.4. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1, hier die in Aussicht genommenen Grundstücke 1-4, wird zusätzlich folgende max. Höhe festgesetzt:
- Wandhöhe Traufe bei West bzw. Süd-West-Fassade: max. 3,50 m
- 1.1.5. Bei Firstwänden von Puttdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenzen ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.
- 1.2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)**
- Für WA 1 gilt:
- Bei einer Grundstücksgröße < 500 m<sup>2</sup> darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend vom § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,45 überschritten werden.
- Für WA 2 gilt:
- Bei einer Grundstücksgröße < 450 m<sup>2</sup> darf die zulässige Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO abweichend vom § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden.
- 2. Mindestgrundstücksgrößen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB**
- |   |   |
|---|---|
| - für Einzelhäuser mit einer Wohneinheit  | mind. 450 m <sup>2</sup>                      |
| - für Einzelhäuser mit zwei Wohneinheiten | mind. 700 m <sup>2</sup>                      |
| - für Doppelhäuser                        | mind. 350 m <sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte |
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzel- und Doppelhäuser auf max. 2 beschränkt.
- 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Beweiche eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 5.1. Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 5.1.1. Begrünung der Grundstücke**
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume im Bereich der Wendeanlage sind mit der Qualität-Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm, mit Drahtballierung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Der Standort kann aufgrund der entstehenden Zufahrten um 3,00 m variieren.
- Hinsichtlich der Anpflanzung und Beschattung der Gartengrundstücke kann hinsichtlich eines homogenen Erscheinungsbildes auf zwei Arten beschränkt werden:
- |                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| Acer campestre                       | (Feldahorn)           |
| Aesculus x carnea „Brill“            | (Scharlachkastanie)   |
| Carpinus betulus                     | (Hainbuche)           |
| Corylus colurna                      | (Baum-Hassel)         |
| Robinia pseudoacacia „Clasque Rouge“ | (Rotblühende Robinie) |
| Sorbus aucuparia                     | (Gew. Eberesche)      |
| Sorbus intermedia                    | (Schwed. Mehlbeere)   |
- 5.1.2. Private Grünfläche entlang der Stellplätze und der südlichen Baugabegrenze**
- Auf der die Stellplätze umfassenden Grünfläche sind zwei mittelwüchsige Bäume der Qualität – Hochstamm, dreimal verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm, mit Drahtballierung – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Aus folgenden Arten kann gewählt werden:
- |                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Acer campestre               | (Feldahorn)      |
| Carpinus betulus             | (Hainbuche)      |
| Crataegus monogyna „Stricta“ | (Säulenweißdorn) |
- Des Weiteren sind auf den Grünflächen vereinzelt, blütenreiche Solitärgehölze zu pflanzen. Aus folgenden Arten, der Qualität, Solitär, dreimal verpflanzt, 125 – 150 cm, kann gewählt werden:
- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Amelanchier lamarckii         | (Felsenbirne)                    |
| Buddleia alternifolia         | (Schmalblättriger Sommerflieder) |
| Philadelphus coronarius       | (Baum-Jasmin)                    |
| Rosa „Fritz Nobis“            | (Parkrose)                       |
| Rosa „Frühlingsschiff“        | (Parkrose)                       |
| Rosa „Ghislaine de Filigonde“ | (Strauchrose)                    |
| Spiraea nipponica             | (Jap. Strich-Spiere)             |
| Weigela florida               | (Weigelia)                       |
- 5.2. Die verbleibenden Flächen sind mit strapazierfähigen, konkurrenzstarken und blütenreichen Stauden in Kombination mit bodendeckenden Rosen zu gestalten.**
- 5.2.1. Knickerhalt, Erhalt der Baumreihe und Erhalt und Ergänzung des Gehölzstreifens (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Die im Baugebiet befindlichen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Die Lücke des oberirdigen Gehölzstreifens entlang der westlichen Baugabegrenze ist mit folgenden Gehölzen, der Qualität – verpflanzt Strauch, 3 bis 4 Triebe, 80 – 100 cm / Heister zweimal verpflanzt, 125 – 150 cm – zu schließen:
- |                    |                  |
|--------------------|------------------|
| Crataegus monogyna | (Weißdorn)       |
| Prunus spinosa     | (Schlehe)        |
| Rosa canina        | (Hundsrose)      |
| Sorbus aucuparia   | (Gew. Eberesche) |
- Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m x 1,00 m gegeneinander versetzt.
- 5.2.2. Während der gesamten Bauphase ist die DIN 18920 zu berücksichtigen.**
- 5.3. Fassaden und Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Bauliche Anlagen, wie Garagen und Nebenanlagen mit einem Flachdach, sind mit Dachbegrünungen herzustellen.
- Alle fensterlosen Fassaden, ab einer Mindestbreite von 4,00 m, sind mit geeigneten Kletterpflanzen einzurüsten. Hierbei ist auf die Verträglichkeit d. er gewählten Kletterpflanzen mit der vorhandenen baulichen Substanz zu achten.
- 5.4. Befestigungsmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die Stellplatzflächen sind aus wassergebundenen Materialien herzustellen, beispielsweise aus Schotterrasen, Sand, oder getrockneten Natursteinen.
- 5.5. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Nach § 202 Baugesetzbuch ist der Oberboden bei allen Bauvorhaben zu schützen. Dabei ist dieser getrennt vom Unterboden separat zu bergen und auf Mieten zu lagern. Bei einer mehrere Monate langen Lagerungsdauer, sind die Oberbodenmieten mit Gründungsplanen anzudecken.
- 5.6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Das Ausgleichsdefizit von 1.100 m<sup>2</sup> wie auch der flächige Ausgleich des ökologisch beeinträchtigten Knicks von 250 m<sup>2</sup> wird über die von der Unteren Naturschutzbehörde anerkannte Öko-Kontofläche \* Fläche an der Linkshand der Gemeinde Osterrönsfeld, Gemarkung Osterrönsfeld, Flur 8, Flurstück 33/3 voll kompensiert.

- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)**
- 1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
- Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 45° zulässig.
- Ausgenommen hiervon sind Puttdächer.
- Für Puttdächer ist eine Dachneigung zwischen 15° und 30° zulässig.
- Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Hauseingangsbüddelungen und Wintergärten dürfen von v.g. Dachneigungen abweichen. Hier ist auch Flachdachbauweise zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzboiwiese.
- Folgende Materialien und Farben sind für die Außenwandgestaltung zulässig:
- Material: Verbundmauerwerk in den Farben: rotrotbraun, rotbraun
- Für die Wandflächen des Erdgeschosses dürfen 20 % und für die Wände des Dachgeschosses 100 % abweichende Materialien wie Holz, Putz, Blech verwendet werden.
- Für diese Wandflächen sind Anstriche und Beschichtungen in leuchtenden und reflektierenden Farben nicht zulässig.
- 1.3. Für die Dacheindeckungen sind folgende Farben ausgeschlossen:**
- |            |                            |
|------------|----------------------------|
| 1. weiß    | 5. rosa/pink               |
| 2. gelb    | 6. türkis                  |
| 3. violett | 7. Nech- bzw. Signalfarben |
| 4. orange  | 8. hellblau/hellgrün       |
|            | 9. Metallfarben            |
- 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**
- Die Grundstücksgrenzen sind, mindestens entlang der Erschließungsstraßen, aus lebenden Hecken herzustellen. Alternativ können Trockenmauern höchstens bis 0,80 m Höhe, vorgesehen werden. Folgende Heckenpflanzen der Qualität – verpflanzt Strauch, drei Triebe, 80 – 100 cm / Heister, zweimal verpflanzt, 80 – 100 cm – sind wahlweise zu verwenden:
- |                    |             |
|--------------------|-------------|
| Acer campestre     | (Feldahorn) |
| Carpinus betulus   | (Hainbuche) |
| Crataegus monogyna | (Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica    | (Rotbuche)  |
| Ligustrum vulgare  | (Liguster)  |
- Fast vertigte Steinmauern, Sichtzweckdämme, Koniferen- und immergrüne Laubgehölzhecken (Auanneime, Eiben und Liguster) sind auf dem gesamten Grundstück als Abgrenzung unzulässig.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

WA 1	Allgemeines Wohngebiet mit Nummer, z.B. 1	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §4 BauNVO
------	---	----------------------------------

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25	Grundflächenzahl, z.B. max. 0,25	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. 1	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 20 BauNVO

### Bauweise, Baufinden, Baugrenzen

o	offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.2 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 BauNVO
	Baugrenze	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO

### Verkehrflächen

	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Weg, z.B. Wegprofil a	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Stellplätze	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	Einfahrtsbereich	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Zweckbestimmung:  
Für Fahrzeuge zur Friedhofspflege und Einfahrt zum Flurstück 23/15, Flur 4 Gemarkung Osterrönsfeld

### Grünflächen

	private Grünfläche	§9 Abs.1 Nr.15 BauGB
--	--------------------	----------------------

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	dauerhaft zu erhaltender Baum	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Baum	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit Bindung für die Erhaltung	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### Sonstige Planzeichen

	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	Zweckbestimmung: Standplatz für Müllbehälter für die in Aussicht genommenen Grundstücke 1-8	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§9 Abs.7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§16 Abs.5 BauNVO

### Erklärung der Nutzungsschablonen

	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	
	Bauweise	

### Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenze	
	wegfallende Flurstücksgrenze	
	1	Nummer des geplanten Grundstücks z.B. 1
	23/15	Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 23/16
	- 3 -	Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m
	9,20	Höhenpunkt, z.B. 9,20 m über NN
	8,00	Höhenlinien z.B. 8,00 m über NN
		Sichtdreieck
		Zaun
		wegfallender Zaun
		wegfallender Baum
		vorhandener Baum
		vorhandene Straßenverkehrsflächen
		wegfallende Straßenbegrenzungslinie
		vorhandene Grünflächen i. S. v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB
		wegfallende Hecke
		dauerhaft zu erhaltende Baumreihe ohne eingemessene Lage der Einzelbäume innerhalb von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. §9 Abs.1 Nr.25b BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.04.04.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönsfeld vom 16.06.04 bis zum 16.07.04 erfolgt.

Osterrönsfeld, den 27.12.04  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.06.04 durchgeführt worden.

Osterrönsfeld, den 27.12.04  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 12.07.04 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Osterrönsfeld, den 27.12.04  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

Die Gemeindevertretung hat am 16.09.04 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Osterrönsfeld, den 27.12.04  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.10.04 bis zum 26.11.04 Auslegung mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönsfeld vom 01.10.04 bis zum 14.10.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Osterrönsfeld, den 27.12.04  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

Der katastermäßige Bestand am 28.04.04, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 21.12.04  
öffentl. Best. Vermessungsamt

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Osterrönsfeld, den 27.12.04  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.12.04 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Osterrönsfeld, den 27.12.04  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

Osterrönsfeld, den 29. März 2005  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

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 über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönsfeld vom 27.07.04 bis zum 28.08.04 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum am 27.12.04 in Kraft getreten.

Osterrönsfeld, den 14. April 2005  
Der Bürgermeister  
Jörg Sibbel

## VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

§ 3(1)	§ 4(1)	§ 3(2)	§ 3(3)	§ 10(1)	§ 10(2)	§ 10(3)

## GEMEINDE OSTERRÖNFELD

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

## 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.20

"SEEKAMP"

ARCHITEKTURBÜRO HANSEN ARCHITECTEN UND STADTPLANER

MARKTPLATZ 2 · 24109 RENDSBURG · TEL.: 0431/2524 · FAX: 0431/2524

STAND: 16.06.2004/01.07.04/24.08.04/03.09.04/29.11.2004/16.12.04