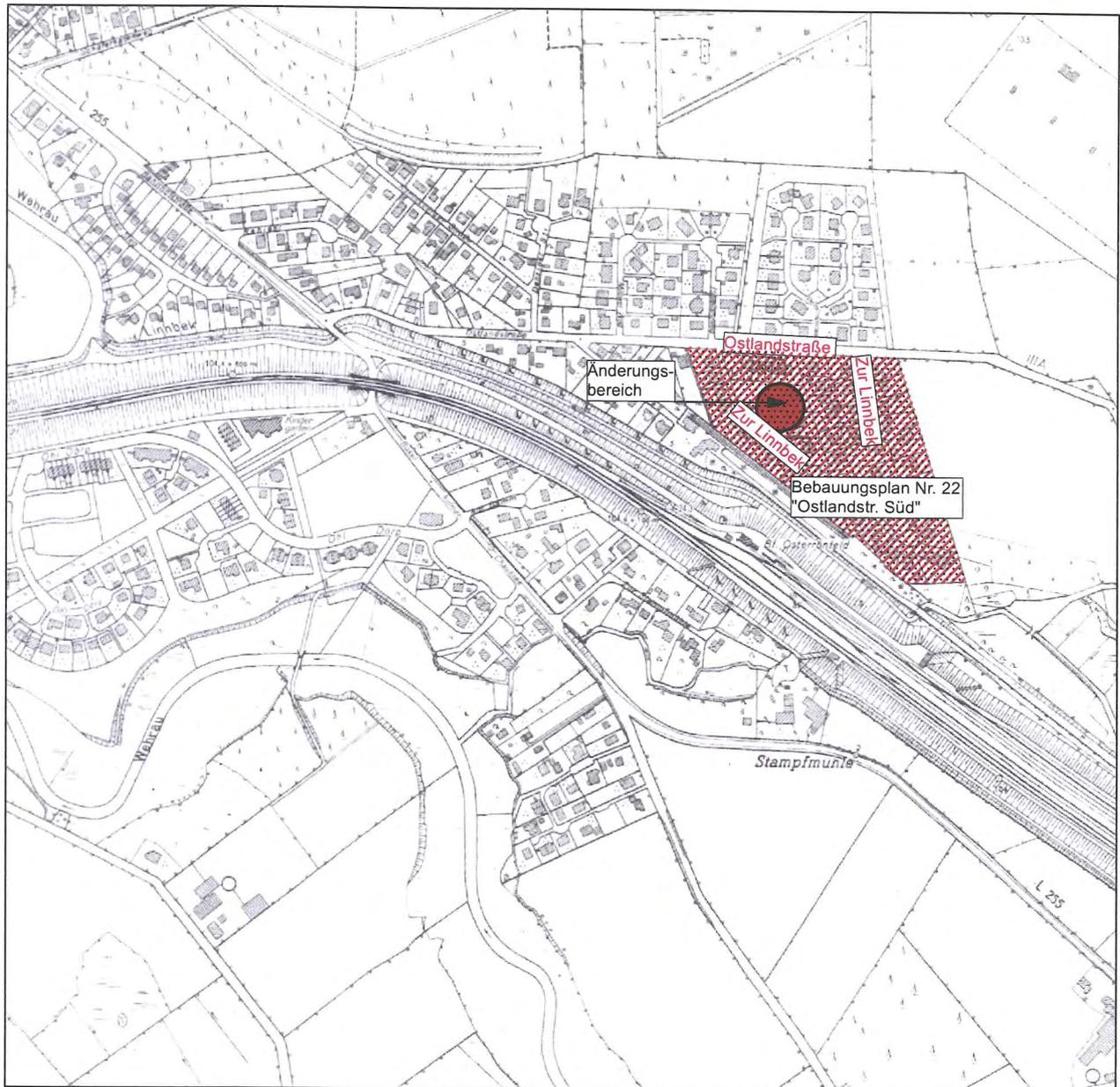
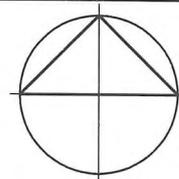


**SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DIE
1.VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR.22
FÜR DAS GEBIET "OSTLANDSTR. SÜD" HIER: SÜDLICH DER
OSTLANDSTR., NORD-ÖSTLICH DER WESTLICH
GELEGENEN GEMEINDESTR. " ZUR LINNBEK"**



ÜBERSICHTSPLAN



M 1 : 5000

ak stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens

Am Gymnasium 2

Tel.: 04331-132416
Fax: 04331-132426
mobil:015152187698

STAND:29.09.08

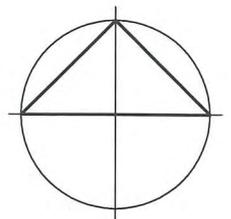
Stadtplanerin + Architektin

24768 Rendsburg

e@mail: anke.karstens@ak-stadt-art.de



es gilt die BauNVO von 1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

| | | |
|---|----------------------------|----------------------------------|
|  WA | Allgemeines Wohngebiet mit | §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §4 BauNVO |
|---|----------------------------|----------------------------------|

Maß der baulichen Nutzung

| | | |
|----------------|----------------------------------|--|
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl, z..B. max. 0,4 | §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 19 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse, z.B. 1 | §9 Abs.1 Nr.1 BauGB §16 + 20 BauNVO |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

| | | |
|---|-----------------|--|
| o | offene Bauweise | §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs. 4 BauNVO |
|  | Baugrenze | §9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO |

Stellung der baulichen Anlagen

| | | |
|---|--------------------|---------------------|
|  | Hauptfirstrichtung | §9 Abs.1 Nr.2 BauGB |
|---|--------------------|---------------------|

Gebäudegestaltung

| | | |
|----------------------------------|---|------------------------------------|
| SD,WD,KWD,PD 30°- 48° | Sattel-, Walm - oder Krüppelwalm- dach mit Dachneigung zwischen 30° u. 48° zulässig | §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO |
|----------------------------------|---|------------------------------------|

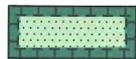
Verkehrsflächen

| | | |
|---|-------------------------|----------------------|
|  | Private Verkehrsflächen | §9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| St | Stellplätze | §9 Abs.1 Nr.4 BauGB |

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



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

§9 Abs.1 Nr.20 BauGB



dauerhaft zu erhaltender Knick

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB



freizuhaltender Schutzstreifen, vom Knickfuss 2 m breit

§9 Abs.1 Nr.25b BauGB



zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Baum

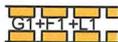
§9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Sonstige Planzeichen



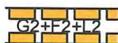
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

§9 Abs.7 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 17 und der Versorgungsträger

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 18 und der Versorgungsträger

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB



Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 19 und der Versorgungsträger

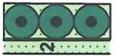
§9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Erklärung der Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------|-----------------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Anzahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | zul. Dachform zul. Dachneigung |
| Bauweise | |

Nachrichtliche Übernahmen

Gesetzlich geschützte Biotope:



Knick mit freizuhaltenden Schutzstreifen, §25 Abs.3 LNatSchG
vom Knickfuss 2 m breit

Darstellungen ohne Normcharakter

○ — ○ vorhandene Flurstücksgrenze

○ × × × ○ wegfallende Flurstücksgrenze

⑰ Nummer des geplanten Grundstücks, z.B. 17

- 3 - Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m

109/1 Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B. 109/1



vorhandene Hauptgebäude für Wohnzwecke



vorhandene Nebenanlagen, z. B Offene Garagen

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.1.1 Die festgeschriebenen Höhen sind auf die fertige mittlere Höhe der begrenzenden Erschließungsfläche zu beziehen.

1.1.2 Es sind folgende max. Höhen zulässig:

Firsthöhe : max. 10,00 m

Bei Firstwänden von Pultdächern bis zu einem Abstand von 7,00 m zur Grundstücksgrenze ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Gebäude, die an die Nachbargrenze gebaut werden und öffentlich rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

Höhe der Schnittlinie von
Gebäudeaußenwand
und UK Dach: max. 4,00 m

Die Drenpelhöhe, gemessen von OK Fertigfußboden Dachgeschoss bis zur Schnittlinie der Außenkante der Wand mit UK Dach, darf 0,70 m nicht überschreiten.

1.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 darf von Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten bis zu 50 % überschritten werden.

2. Steuerung von Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind. hier: Standorte für Müllbehälter (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Standorte für Müllbehälter sind entlang der von Müllfahrzeugen befahrbaren Verkehrsflächen herzustellen. Die Müllbehälter dürfen zur Abholung nicht auf öffentliche Verkehrsflächen gestellt werden. Die Müllstandorte sind räumlich den jeweiligen Einzel- oder Doppelhäusern oder den Hausgruppen zuzuordnen. Bei Sammelstandorten für mehrere Wohneinheiten sind die Standorte einzugrünen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Einzel- und Doppelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

Für Hausgruppen beträgt die max. zulässige Anzahl der Wohneinheiten pro Haus 1 Wohneinheit.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden und Einfriedigungen und Bewuchs 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. 20 und 25 BauGB)

5.1 Für die Einzelbaumpflanzungen ist Feld-Ahorn *Acer campestre*, in folgender Qualität zu verwenden: H: 3 x v., STU: 16-18 cm, m B

5.2 Die Grundstücksgrenzen sind, sofern sie nicht an Knicks oder Laubwaldstreifen grenzen, mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken aus Laubgehölzen einzugrünen.

Hiervon ausgenommen sind Grundstücksgrenzen mit Grenzbebauung. Bei Einzäunung muss der Zaun in der Hecke liegen.

Artenliste für freiwachsende Hecken:

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Heckenkirschen | (<i>Lonicera xylosteum</i>) |
| Pfeifenstrauch | (<i>Philadelphus coronarius</i>) |
| Deutzie | (<i>Deutzia spec.</i>) |
| Flieder | (<i>Syringa spec.</i>) |
| Forsythie | (<i>Forsythia intermedia</i>) |
| Schneeball | (<i>Viburnum opulus</i>) |
| Kolkwitzie | (<i>Kolkwitzia arnabilis</i>) |
| Hartriegel | (<i>Cornus sanguinea</i>) |
| Weißdorn | (<i>Crataegus monogyna</i>) |
| Brombeere | (<i>Rubus fruticosus</i>) |
| Weigelia | (<i>Weigela florida</i>) |

Artenliste für geschnittene Hecken:

| | |
|------------|-------------------------------|
| Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i>) |
| Rot-Buche | (<i>Fagus sylvatica</i>) |
| Feld-Ahorn | (<i>Acer campestre</i>) |
| Weißdorn | (<i>Crataegus monogyna</i>) |

5.3 Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,00 m, bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Straße des jeweiligen Grundstücks, nicht überschreiten

5.4 Auf Grundstücken dürfen die Hecken in maximal 4 m Breite je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte und je angeordnetem Haus einer Hausgruppe durchbrochen werden. Auf Zufahrten entfallen hiervon 3 m Breite und auf Zugänge 1 m Breite.

Auf Grundstücken mit Doppelhausbebauung oder einer Bebauung mit Hausgruppen sind Durchbrüche in doppelter Gesamtbreite zulässig; d. h. entweder 2 Durchbrüche je 4 m Breite, mit einer Gesamtbreite von 8 m oder 2 Durchbrüche je 3 m Breite, mit einer Gesamtbreite von 6 m für Zufahrten und 2 Durchbrüche je 1 m Breite, mit einer Gesamtbreite von 2 m für Zugänge.

- 5.5 Entlang der Knickabschnitte ist ein 2 m breiter Saumstreifen freizuhalten, der weder bepflanzt, bebaut noch zum Ablagern genutzt werden darf.
- 5.6 Grundstückszufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Befestigungen des Unterbaues, wie z. B. Beton, sind unzulässig.
- 5.7 Garagen und überdachte Stellplätze mit Flachdach können mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.
Die Wandflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Kletterhilfen zu begrünen.
- 5.8 Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
- 5.9 Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
- 5.10 Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen oder tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 Abs. 4 LBO)

1. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Es sind Walm-, Krüppelwalm-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 48° zulässig.
- 1.2 Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen von o.g.Dachneigung abweichen.
- 1.3 Dacheindeckungen sind nur in den Farben hellgrau-anthrazit, rot-rotbraun, braun und dunkelgrün-graugrün zulässig.
- 1.4 Folgende Materialien und Farben sind für die Außenwandgestaltung zulässig:
Material:
Verblendmauerwerk in den Farben:
- rot/rotbunt
- rotbraun
- Für die Wandflächen des Erdgeschosses pro Hauptgebäude dürfen 20 % und für die Wände des Dachgeschosses 100 % abweichende Materialien wie Holz, Putz und Blech verwendet werden.
- 1.5 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörpern anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbauweise.
- 1.6 Stark leuchtende und stark reflektierende Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser sind nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Das förmliche Verfahren nach § 13 BauGB wurde mit dem Entwurfs- und Auslegebeschluss am **15.05.2008** eingeleitet.

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **15.05.2008** wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeindevertretung hat am **15.05.2008** den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **11.06.2008** bis zum **11.07.2008** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in den Aushangkästen der Gemeinde Osterrönfeld vom **03.06.2008** bis zum **27.06.2008** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **03.06.2008** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Osterrönfeld, den 01.10.2008



Siegel

-Der Bürgermeister-
Bernd Sienknecht



Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **18.09.2008** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **18.09.2008** als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Osterrönfeld, den 01.10.2008



Siegel

-Der Bürgermeister-
Bernd Sienknecht



(Ausfertigung:)

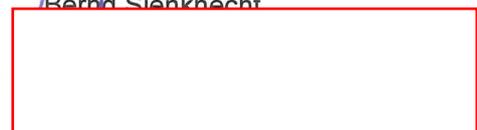
Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Osterrönfeld, den 01.10.2008



Siegel

-Der Bürgermeister-
Bernd Sienknecht



Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönhof vom **06.11.2008** bis **13.11.2008** ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **14.11.2008** in Kraft getreten.

Osterrönhof, den 01.12.2008



-Der Bürgermeister-
Bernd Sienknecht



VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

| | | | | | | | |
|--------------------------|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
| § 3(1) | § 4(1) | § 3(2) | § 4(2) | § 4a(3) | § 10(1) | § 10(2) | § 10(3) |
| <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

STAND:29.09.08

GEMEINDE OSTERRÖNHOF

KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 22

"Ostlandstraße Süd", hier: Südlich der
Ostlandstraße, nord-östlich der westlich gelegenen
Gemeindestraße " Zur Linnbek"

ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens

Am Gymnasium 2

Tel.: 04331-132416
Fax: 04331-132426
mobil:015152187698

Stadtplanerin + Architektin

24768 Rendsburg

e@mail: anke.karstens@ak-stadt-art.de