

# SATZUNG DER GEMEINDE OSTERRÖNFELD ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.30 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICHE ERWEITERUNG ASPEL NORD"

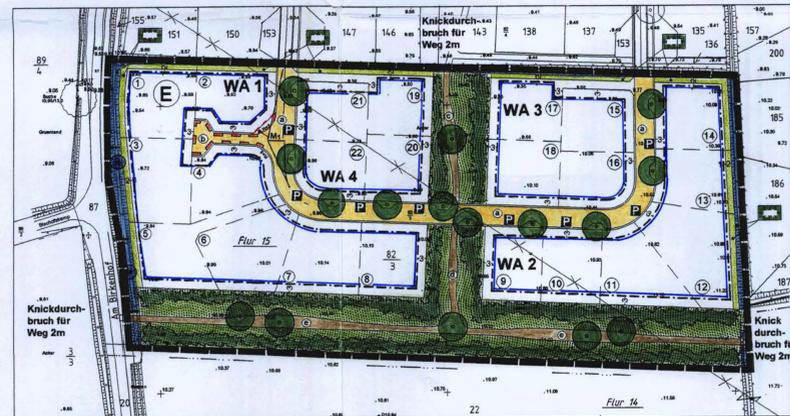
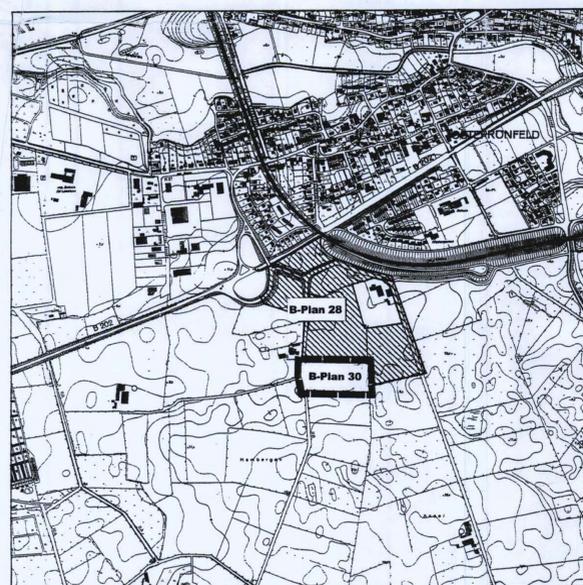
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S.2141) in der zuletzt geänderten Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47), ber. S. 213, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.09.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet „Südliche Erweiterung Aspel Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## ÜBERSICHTSPLAN



M 1:10000

## PLANZEICHNUNG (TEIL A) es gilt die BauNVO von 1990

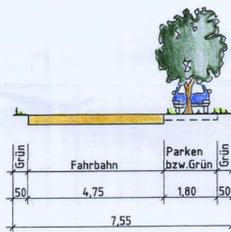


M 1:1000

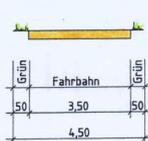
## STRASSENPROFILE

M 1:100

### STRASSE @

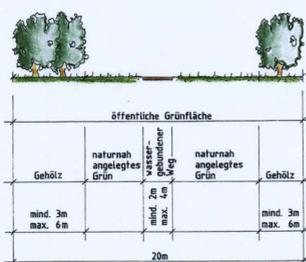


### PRIVATSTRASSE @



## PROFIL DER ÖFFENTLICHEN GRÜN-FLÄCHE MIT DEN WEGEN c,d,e

M 1:200



## 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 (§ 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
  - 1.1.1 Die festgesetzten 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, raufseitig gemessen.
  - 1.1.3 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 werden folgende max. Höhen festgesetzt:
 

|  |              |
|--|--------------|
| Wandhöhe Hauptgebäude Vollgeschoss:    | max. 4,00 m  |
| Wandhöhe Hauptgebäude Staffelgeschoss: | max. 3,00 m  |
| Firsthöhe Hauptgebäude:                | max. 10,00 m |
| Wandhöhe Garagen und Nebengebäude:     | max. 3,00 m  |

 Ausgenommen von der o.g. Festsetzung "Wandhöhe Hauptgebäude Vollgeschoss max. 4,00 m" sind Wände von Südfassaden von Gebäuden ohne Staffelgeschoss, wenn sie der natürlichen Belichtung dienen. Hier darf die Wandhöhe max. 5,50 m betragen.

#### 1.1.4 Bei Firstwänden von Putzdecken bis zu einem Abstand von 7,00 m von Grundstücksgrenze ist eine Firsthöhe von max. 6,00 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Gebäude die an Nachbargrenzen gebaut werden und öffentlich-rechtlich geschieht ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.

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

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten für Einzel- und Doppelhäuser auf max. 2 beschränkt.

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

- 3.1 Im Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen dürfen Einfriedigungen und Bewuchs eine Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg, nicht überschreiten.

#### 4. 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)

- 4.1 Für die Baumpflanzungen an den Erschließungsstraßen sind mittelkronige heimische Laubbäume 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
- 4.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von "Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Pflanzgröße: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm oder Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 150 - 200 cm. Es sind Arten entsprechend der vorhandenen Knickvegetation zu verwenden. Pro Quadratmeter ist ein Gehölz zu pflanzen.
- 4.3 Die Grenz-Wandflächen von Garagen und offenen Garagen sind mit Selbstklimmern oder Rank-/Kletterpflanzen an Rank-/Klettergerüsten zu begrünen.
- 4.4 Die vorgesehenen Saumstreifen entlang von Knicks sind als naturnahe Rasen-/Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu unterhalten. Unzulässig ist auf diesen Flächen das Ablagern von Materialen, ständiges Betreten bzw. Befahren und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art.
- 4.5 Parkplatzflächen, Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind aus wasserdurchlässigem Pflaster bzw. die Flächenbefestigung ist ohne Bodenversiegelung mit Drainagen oder Rasenflächen unter Verwendung von Betonstein- wie auch Natursteinpflaster herzustellen.

Öffentliche Fußwege sind wassergebunden oder ebenfalls mit wasserdurchlässigem Pflaster bzw. Flächenbefestigung ohne Bodenversiegelung wie vor herzustellen. Innerhalb von öffentlichen Grünflächen liegende Wege sind mit wassergebundenen Belägen auf wasserdurchlässigem Untergrund auszubilden.

- 4.6 Die öffentlichen Grünflächen sind mit Rasen-/Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen aus heimischen Laubgehölzarten naturnah anzulegen und entsprechend zu pflegen. Die Wege sind als wassergebundener Belag auf durchlässigem Untergrund auszubilden.

- 4.7 Anfallendes von Schadstoffen unbelastetes Oberflächenwasser ist über Versickerungssysteme dem Grund und Boden zuzuführen, wo die Bodenbeschaffenheit dafür geeignet ist. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

- 4.8 Die Kompensation für die Neuversiegelung beträgt 3.574,44 m<sup>2</sup>. Davon werden 1.782,22 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 30 durch Anlegung von naturnahen Grünflächen mit standortgerechten extensiv gepflegten Rasen-/Wiesenflächen und Pflanzung von standortgerechten Baum- und Straucharten ausgeglichen. Das Defizit von 1.792,22 m<sup>2</sup> muss extern ausgeglichen werden. Nach einer gemeinsamen Vereinbarung der Gemeinden Bovenau und Osterrönhofeld wird das Defizit aus dem Guthaben vom Ökokoonto Nr. 1 „Flächen nördlich Ebersdorf“ der Gemeinde Bovenau abgebucht. Da für diese Flächen eine extensive Nutzung und keine Nutzungsaufgabe festgeschrieben wurde, ist die doppelte Ausgleichsfläche (1.792,22 m<sup>2</sup> x 2 = 3.584,44 m<sup>2</sup>) zu veranschlagen. Vom Ökokoonto Nr. 1 der Gemeinde Bovenau sollen daher 3.584 m<sup>2</sup> abgebucht werden.

Die Kompensation für den Eingriff in das Knicknetz beträgt 12 m. Nach einer gemeinsamen Vereinbarung der Gemeinden Bovenau und Osterrönhofeld soll der Ausgleich durch Abbuchung vom Knickökokoonto der Gemeinde Bovenau kompensiert werden.

Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch folgende Maßnahme innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 30 ausgeglichen:

- Weitgehende Erhaltung der vorhandenen Knicks sowie Entwicklung von Randstreifen als äußere Eingrünung
- Anlage von naturnahen Grünflächen zur Gliederung und südlichen Eingrünung des Baugebietes
- Pflanzung von insgesamt 10 mittelkronigen und standortgerechten heimischen Straßenbäumen in Pflanzinseln zur inneren Durchgrünung des Baugebietes
- Anlage von straßenbegleitenden freiwachsenden oder geschnittenen Laubholzhecken (alternativ: bepflanzte Trockenmauern oder bepflanzte Erdwälle)

- 4.9 Die Durchlässigkeit von gewachsenen Böden ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Für die Behandlung von Oberboden(Mutterboden) bei Baumaßnahmen ist die DIN 18915 zu beachten.

- 4.10 Die zu erhaltenen Knicks sind während der Bauarbeiten vor Beeinträchtigungen wie Betreten, Ablagern, Befahren, Beschädigungen des Wurzelbereiches zu schützen und ggf. abzubauen.

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

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

- 1.2 Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung zwischen 25° und 48° zulässig. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangsbereich und Wintergärten dürfen von o.g. Dachneigung abweichen.
- 1.3 Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen sind in der Gestaltung den Hauptkörper anzupassen. Abweichend zulässig sind Flachdächer und Holzbaueisen.
- 1.4 Jedes Doppelhaus ist einheitlich in Art und Farbe der Baustoffe und der Dachneigung zu gestalten.
- 1.5 Für die Dachdeckungen werden folgende Farben ausgeschlossen:
  1. weiß
  2. gelb
  3. lila
  4. orange
  5. rosa/pink
  6. türkis
  7. Neon- bzw. Signalfarben
  8. hellblau/hellgrün
  9. Metallfarben

#### 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.1 Grundstückseinfassungen im Vorgartenbereich sind nur aus freiwachsenden Gehölzen oder geschnittenen Hecken mit deutlich überwiegendem Laubholzanteil, aus bepflanzten Trockenmauern oder als Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Bei Einzäumung muss der Zaun in der Hecke liegen.

## NUTZUNGSSCHABLONEN

|      |      |
|------|------|
| WA 1 | WA 2 |
| 0,25 | 0,25 |
| o    | o    |
| WA 3 | WA 4 |
| 0,25 | 0,25 |
| o    | o    |

## Zuordnung der Standplätze für Müllbehälter

M 1: Grundstück 1 und 3

## Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Privater Wohnweg b: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Grundstücke 1 und 3 der Gemeinde und Versorgungsträger

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Art der baulichen Nutzung

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

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,25 Grundflächenzahl, z.B. max. 0,25 § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 + 19 BauNVO

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise § 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

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
 Weg, z.B. Wegprofil c § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
 Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
 öffentliche Parkplätze § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
 Grünflächen i.S.v. § 127 Abs.2 Nr.4 BauGB

### Grünflächen

öffentliche Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB  
 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  
 zu erhaltender Knick mit Saumstreifen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB  
 zu erhaltender Baum § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB  
 Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB  
 Gehölzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

### Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB  
 Zweckbestimmung; Standplatz für Müllbehälter z.B. M1  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu betretende Fläche § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs.7 BauGB

### Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze  
 wegfällende Flurstücksgrenze  
 vorgesehene Flurstücksgrenze  
 82/3 Nummer des vorhandenen Flurstücks, z.B.82/3  
 1 Nummer des geplanten Grundstücks, z.B. 1  
 - 3 - Abstandsangabe in m, z.B. 3,00 m  
 vorhandener Zaun  
 wegfällender Knick  
 Höhenlinie, z.B. 10,00  
 Sichtdreieck  
 verkabelte und abgebaute Freileitung  
 Wohnquater, z.B. E

### Erklärung der Nutzungsschablonen

|                  |  |
|------------------|--|
| Baugebiet        |  |
| Grundflächenzahl |  |
| Bauweise         |  |

## VERFAHRENSVERMERKE

Ein förmlicher Aufstellungsbeschluss wurde nicht gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.08.2002 durchgeführt worden

Osterrönhofeld, den 23.12.02 Der Bürgermeister - Jörg Sibbel -

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 11.04.02 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Osterrönhofeld, den 23.12.02 Der Bürgermeister - Jörg Sibbel -

Die Gemeindevertretung hat am 02.07.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Osterrönhofeld, den 23.12.02 Der Bürgermeister - Jörg Sibbel -

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.02 bis zum 26.08.02 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, im Aushangkasten der Gemeinde Osterrönhofeld in der Zeit vom 05.07.02 bis 23.07.02 ortstüblich bekannt gemacht.

Osterrönhofeld, den 23.12.02 Der Bürgermeister - Jörg Sibbel -

Der katastermäßige Bestand am 27.11.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Flensburg, den 19.11.2002 öffentl. best. Vermessungsg.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.09.02 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Osterrönhofeld, den 23.12.02 Der Bürgermeister - Jörg Sibbel -

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.09.02 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Osterrönhofeld, den 23.12.02 Der Bürgermeister - Jörg Sibbel -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Osterrönhofeld, den 23.12.02 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 Osterrönhofeld vom 23.12.02 bis zum 11.01.03 ortstüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 11.01.03 in Kraft getreten.

Osterrönhofeld, den 17.1.03 Der Bürgermeister - Jörg Sibbel -

## VERFAHRENSSTAND NACH BAUGESETZBUCH

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

STAND: 27.03.02 / 02.07.02 / 25.07.02 / 25.11.02 / 05.12.02

**GEMEINDE OSTERRÖNFELD**  
 KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE  
**BEBAUUNGSPLAN NR.30**  
**"SÜDLICHE ERWEITERUNG ASPEL NORD"**

DIPL.-ING. HELMUT HANSEN · ARCHITEKT + STADTPLANER · BDB  
 AM GYMNASIUM 2 · 24768 RENDSBURG · TEL. 04331/1324-0 · FAX. 04331/1324-24