

# Gemeinde Osterrönfeld

## Teil B: Text

zur

### Satzung der Gemeinde Osterrönfeld über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 31 "Birkenhof "

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Birkenhof“, wird folgendes festgesetzt:**

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

##### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

###### **1.1 Gewerbegebiete**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

###### **1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GEE (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Lagerhäuser,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Lagerplätze.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

### **1.3 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

Im gesamten Plangeltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen,
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
- nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:  
Bekleidung und Sportbekleidung, Schuhe und Sportschuhe, Lederwaren, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Bücher, Optik / Hörgeräteakustik / Sanitätsbedarf, Musikalien / Kunstgegenstände, Heimtextilien.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate und sonstige Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche) sowie für Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern oder für freistehende Werbeanlagen (Werbepylone).

### **2.2 Höhenbezugsebene § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Referenzhöhen festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

### **2.3 Geländeänderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Das Gelände innerhalb der jeweiligen Baufelder ist maximal bis zu 0,40 m oberhalb der Rückstauenebene aufzufüllen.

Die Aufhöhungen / Abgrabungen zu den öffentlichen Grünflächen sind durch Böschungen an das angrenzende / bestehende Gelände anzugleichen.

## **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

### **3.1 Offene Bauweise**

In den Baufeldern GEe 2-O, GEe 4-O und GEe 6-O ist eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

### **3.2 Abweichende Bauweise**

In den Baufeldern GE 1-O, GE 3-O und GE 5-O ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

#### 4. Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

##### 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

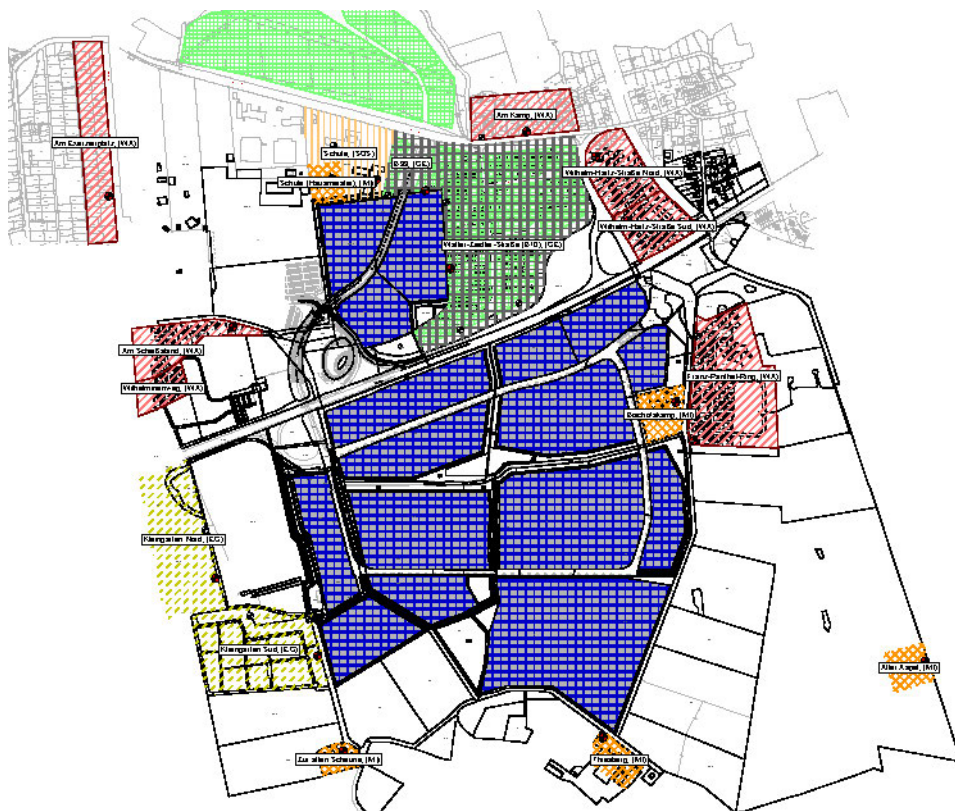
##### 5.1 Lärmkontingentierung

Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$	
	$L_{EK,T}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK,N}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
B-Plan 31.1, GE1	54	34
B-Plan 31.1, GEe2	53	32
B-Plan 31.1, GE3	54	34
B-Plan 31.1, GEe4	53	32
B-Plan 31.1, GE5	54	34
B-Plan 31.1, GEe6	55	35

Für die im Lageplan dargestellten Gebiete erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ . Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Gebiet k  $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,zus}$  zu ersetzen ist.

Bezeichnung des Gebietes	Zusatzkontingent	
	L <sub>EK,T,zus</sub> [dB(A)]	L <sub>EK,N,zus</sub> [dB(A)]
Alter Aspel; (MI)	18	23
Am Exerzierplatz; (WA)	12	18
Am Kamp; (WA)	0	0
Am Schießstand; (WA)	8	13
B33; (GE)	8	15
Bischofskamp; (MI)	10	15
Franz-Panthe-Ring; (WA)	5	10
Kleingärten Nord; (EG)	11	31
Kleingärten Süd; (EG)	4	24
Pilrup; (MI)	23	29
Schule (Hausmeister); (MI)	10	9
Schule; (SOS)	9	32
Thiesberg; (MI)	10	15
Walter-Zeidler-Straße (B10); (GE)	4	11
Wilhelm-Hartz-Straße Nord; (WA)	6	11
Wilhelm-Hartz-Straße Süd; (WA)	4	10
Wilhelminenweg; (WA)	8	14
Zur alten Scheune; (MI)	11	16



Zuordnung der Gebiete mit Zusatzkontingenten

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  am jeweils betrachteten Immissionsort der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent berechnet wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über unterschiedliche Teilflächen, so ist der Immissionsanteil aus der Summe der Emissionskontingente zzgl. Zusatzkontingent der einbezogenen Teilflächen zu bestimmen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB und damit die Relevanzgrenze nach DIN 45691 unterschreitet.

## 5.2 Schutz vor Verkehrslärm - passive Lärmschutzmaßnahmen

In den entlang der Bundesstraße B 202 angeordneten Baufeldern GE1 und GEE2 sind nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen schutzbedürftige Räume grundsätzlich nicht zur B 202 hin auszurichten. Für ausnahmsweise zugelassene schutzbedürftige Räume an parallel und senkrecht zur B 202 liegenden Gebäudefassaden sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) III bis V nach DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen. Für die von der B 202 abgewandten Gebäudefassaden innerhalb der nördlich angeordneten Flächen mit der Bezeichnung LPB V und LPB IV gilt jeweils der nächst kleinere Lärmpegelbereich.

Für schutzbedürftige Räume an parallel und senkrecht zu den Verkehrswegen in den Baufeldern GE1 bis GEE6 liegenden Gebäudefassaden sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV nach DIN 4109-1 für alle Geschosse vorzusehen. Für die von der B 202 abgewandten Gebäudefassaden innerhalb der nördlich angeordneten Flächen mit der Bezeichnung LPB V und LPB IV gilt jeweils der nächst kleinere Lärmpegelbereich.

Für schutzbedürftige Räume an parallel und senkrecht zu den Verkehrswegen in den Baufeldern GE1 bis GEE6 liegenden Gebäudefassaden sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) III bis IV nach DIN 4109-1 für alle Geschosse vorzusehen. Für die von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudefassaden innerhalb der Baufelder GE3 bis GEE6 gilt jeweils der nächst kleinere Lärmpegelbereich.

Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile sind Tabelle 7 der DIN 4109-1 zu entnehmen. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen ((siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## **II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

### **6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **6.1 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind naturnah anzulegen und entsprechend dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen dürfen Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers und Geländemodellierungen zur Eingrünung bzw. Vorbereitung der Bauflächen sowie die Verlegung von Leitungen vorgenommen werden.

#### **6.2 Wege innerhalb der Öffentlichen Grünflächen**

Die neu zu errichtenden Wege innerhalb der Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als wassergebundener Belag auf durchlässigem Unterbau auszubilden und dauerhaft zu unterhalten.

#### **6.3 Regenwasserklär- und -versickerungsbecken, Versickerungsmulde**

In den Öffentlichen Grünflächen sind Rückhalte- und Versickerungsräume (Regenwasserklär- und Versickerungsbecken sowie sich anschließende Versickerungsmulden) zulässig.

### **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

#### **7.1 Sicherung bestehender Knicks und Redder**

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern mit der Kennzeichnung als geschützte Biotope "K" (= Knick) und "R" (= Redder bzw. Doppelknick) sind die vorhandenen Knicks sowie Redder mit begleitenden Knicksäumen zu sichern, in ihrer Struktur zu verbessern und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Versiegelungen, Bodenabtrag, ein Ablagern von Materialien, ständiges Betreten und Befahren und Verdichtungen im Bereich der Knickwälle sowie eine gärtnerische Nutzung sind nicht zulässig.

#### **7.2 Neuanlage von Knicks**

Die in der Planzeichnung dargestellten Knicks sind fachgerecht neu aufzusetzen und mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sowie dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bodenabtrag, Versiegelungen und Verdichtungen im Bereich der Knickwälle sowie eine gärtnerische Nutzung sind nicht zulässig.

#### **7.3 Umsetzung bestehender Knicks**

Die in der Planzeichnung dargestellten, umgesetzten Knicks sind in ihrer Struktur zu verbessern und dauerhaft fachgerecht zu unterhalten. Bodenabtrag, Versiegelungen und Verdichtungen im Bereich der Knickwälle sowie eine gärtnerische Nutzung sind nicht zulässig.

#### **7.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „Zweckbestimmung Parkanlage“ sind diejenigen, die nicht für Knicks und Redder Verwendung finden, als naturnahe Rasen-/ Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und extensiv zu unterhalten.

## 7.5 Baumpflanzungen in den Erschließungsstraßen

Für die Baumpflanzungen in den Erschließungsstraßen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 6 m<sup>2</sup> groß und gegen ein Überfahren geschützt sein. Soweit Grundstückszufahrten dieses erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes parallel zu den Planstraßen verschoben werden.

## 7.6 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs

Außerhalb des Plangeltungsbereichs werden zur Kompensation von Eingriffen folgende Maßnahmen durchgeführt:

Abbuchung vom Ökokonto „Wildes Moor Ost“ der Gemeinde Osterrönfeld in der Gemarkung Osterrönfeld (Flur 9, Flurstück 2/2 bis 239/1) – Abb.1

Abbuchung vom Knick-Ökokonto „Ar“ der ecodots GmbH in der Gemarkung Bordelum (Flur 9, Flurstück 10) – Abb.2

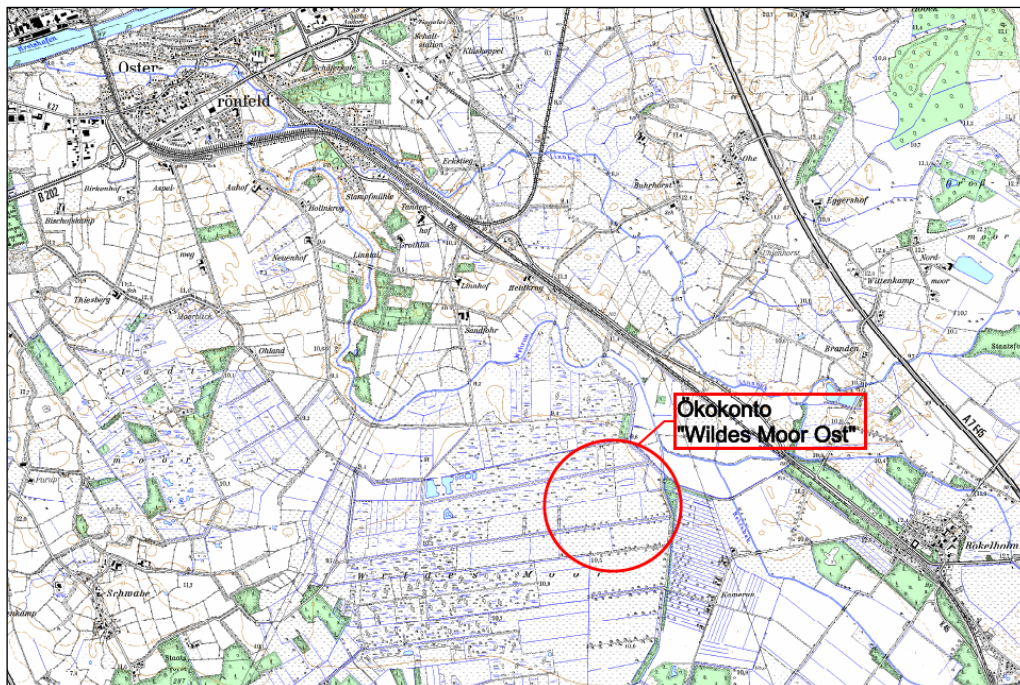


Abb.1: Lage der Ausgleichsflächen des Ökokontos „Wildes Moor – Ost“ der Gemeinde Osterrönfeld

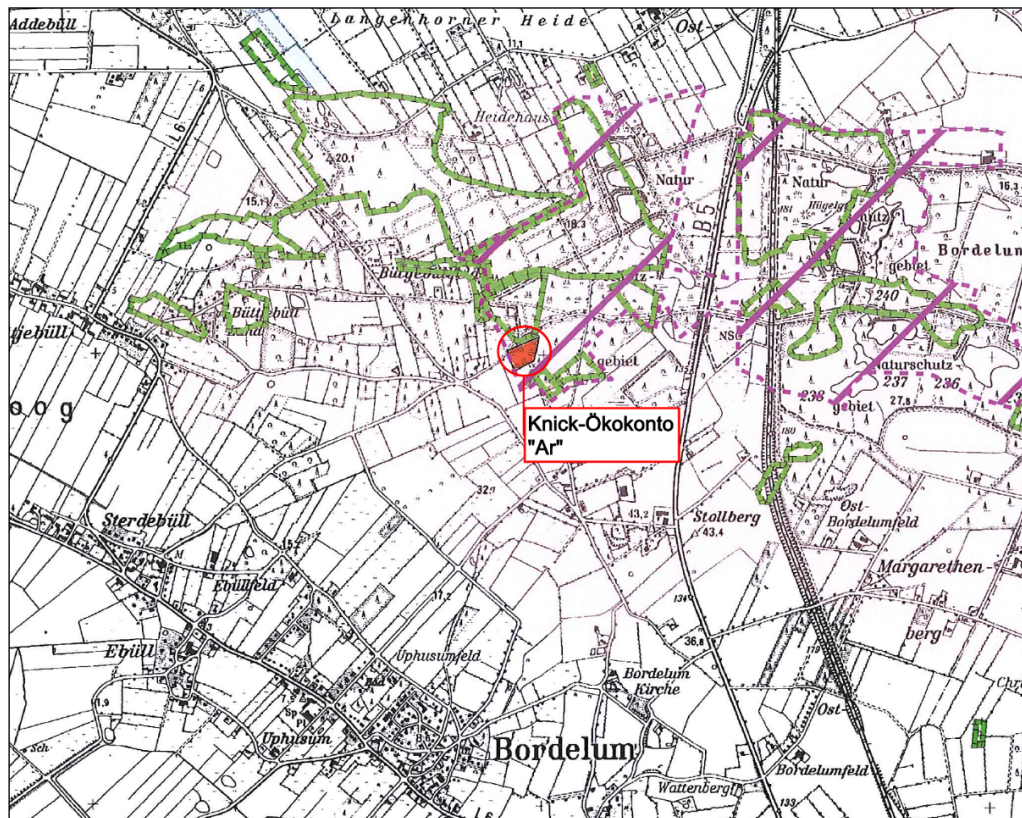


Abb.2: Lage der Ausgleichsflächen des Ökokontos „Ar“ der ecodots GmbH im Geestgebiet der Gemeinde Bordelum, Kreis Nordfriesland. Darstellung des Ökokontos: orange; weitere farbliche Darstellungen - violett: Naturschutzgebiet „Bordelumer Heide und Langenhorner Heide mit Umgebung“, grün: Flächen der landesweiten Biotopkartierung. (Quelle: ecodots GmbH)

## 8. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in einer Breite von 5,00 m zugunsten der Stadt Rendsburg zur Errichtung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

## III. Örtliche Bauvorschriften

### 9. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

#### 9.1 Werbeanlagen

Werbefeln, die über die Traufhöhe hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig.

#### 9.2 Gestaltung von Stellplatzanlagen

Je angefangene vier Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum - als Hochstamm - im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu deren Gliederung zu pflanzen. Jede Baumscheibe muss mindestens 10 m<sup>2</sup> betragen und von jeglicher Bodenversiegelung freigehalten sowie gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen gesichert werden. Alternativ ist es möglich - pro zu pflanzenden Baum - einen durchwurzelbaren Raum von mindestens 16m<sup>3</sup> Bodenvolumen einzurichten. Dieser muss dauerhaft von jeglicher Bodenversiegelung freigehalten sowie gegen das Überfahren mit Kraftfahrzeugen gesichert werden.



Sollte - dadurch - die Anzahl der nach Landesbauordnung notwendigen Stellplätze nicht erreicht werden, so kann - ausnahmsweise - der verbliebene Teil der zu pflanzenden Bäume an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

### 9.3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 90 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage abweichend von der Vorschrift 8.1 errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (fünfzigtausend) Euro geahndet werden.

#### Hinweise:

#### Archäologische Bodenfunde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

#### Saumstreifen entlang von Knicks

Dem Knickwall vorgelagert ist ein Knicksaum in einer Breite von mindestens 50 cm bzw. zur angrenzenden gewerblichen Nutzung in einer Breite von mindestens 1 m vorzusehen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglichen baulichen Nutzungen, auch solchen, die nach der LBO genehmigungsfrei sind, Versiegelungen und Ablagerungen sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Die vorgesehenen Saumstreifen entlang von Knicks sind als naturnahe Rasen-/ Wiesenflächen mit standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischungen anzulegen und intensiv zu unterhalten (Mahd maximal 1-2 x pro Jahr, wobei das Mähgut abzuräumen ist).

#### Schutz der Vegetationsbestände während der Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände (Redder, Knicks, Bäume) sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen (z.B. Zäune) zu sichern sowie von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die DIN 1890 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" sind zu beachten.

#### Folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen sind zu berücksichtigen:

- Die Baufeldvorbereitungen und Gehölzrodungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Monate März bis einschließlich September zulässig. Anderenfalls sind die Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten sicher ausgeschlossen werden kann.
- Beseitigungen von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser sind nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.
- Vor Fällung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist eine Prüfung auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten, Ersatzquartiere) bestimmt und umgesetzt.

#### Rückstauenebene

Bei der Herstellung des jeweiligen Geländes ist die Rückstauenebene gemäß § 19 „Sicherung gegen Rückstau“ der Abwassersatzung der Stadt Rendsburg zu beachten.