

# Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 33 "Hofstelle Bock"

Teil A - Planzeichnung M.1:1000



### Planzeichenerklärung

Planzeichenerklärungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4	
I/II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 13,50 Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NNH (Normalhöhennull), siehe Text Teil B Ziffer 2	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
a Abweichende Bauweise	
E Nur Einzelhäuser zulässig	
H Nur Hausgruppen zulässig	
EH Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig	
Baugrenze	

Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	
Öffentliche Parkfläche	
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
Elektrizität	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche	
Saumstreifen	
Öffentliche Grünfläche	
Retentionsfläche	

- ### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
  - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze, Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
  - GSI Gemeinschaftsstellplätze, temporäres Abstellen von Müllgefäßen § 9 Abs. 7 BauGB
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Maßangabe in Meter
  - Sichtdreieck
  - Darstellungen ohne Normcharakter**
  - Vorh. Flurstücksgrenze
  - Vorh. Flurstücksnummer
  - Vorh. Gebäude
  - Künftig entfallendes Gebäude
  - Gehweg innerhalb der Grünfläche
  - Vorhandener Zaun
  - Oberkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)
  - Geplante Höhe Fahrbahnrand in m über NNH (Normalhöhennull)
  - Firsthöhe in m über NNH (Normalhöhennull)
  - Knick außerhalb des Geltungsbereiches
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12, 1. Änderung
  - Lage des Straßenquerschnittes
  - Kronenbereich

- ### Teil B - Text
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.  
Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)  
**Gebäudehöhe**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.  
Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhen (GH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches.
  - Oberkante Fertigfußboden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)  
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 5 (WA-1 bis WA-5) ist mindestens 20 cm über der an das Grundstück angrenzenden Planstraße vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraße. Hausgruppen sind in der Höhenlage einheitlich zu gestalten.
  - Abweichende Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 Abs. 4 BauGB)  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA-5) ist die Errichtung von Gebäuden mit verringerten seitlichen Grenz- und Abstandsflächen zu der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen zulässig.
  - Stellplatzflächen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)  
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 bis 5 (WA-2 bis WA-5) ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsstellplätze, temporäres Abstellen von Müllgefäßen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA-2) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,65 zulässig.**

- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 2 bis 4 (WA-2 bis WA-4) ist je Einzelhaus bzw. Hausgruppe eine mindestens 5 m<sup>2</sup> große Fläche für das temporäre Abstellen von Mülltonnen oder -containern zur Entleerung unmittelbar angrenzend an die Planstraße vorzuzahlen.  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA-5) ist je Hausgruppe eine mindestens 3 m<sup>2</sup> große Fläche für das temporäre Abstellen von Mülltonnen oder -containern zur Entleerung unmittelbar angrenzend an die Planstraße vorzuzahlen.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA-1) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA-2) sind maximal zwanzig (20) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA-3) sind maximal fünf (5) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA-4) sind maximal fünf (5) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA-5) sind maximal drei (3) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Sichtdreiecke**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke Kreuzung Planstraße / Jevenster Straße sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.
- Grünfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 16 BauGB)  
Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche festgesetzten Bereiche sind zur Haltung des Oberflächenwassers aus dem Wendebereich großflächig außerhalb des Krontraufbereiches z.B. 1,5 m der dortigen Bäume weichen auszumulden, um den landschaftsrechtlichen Eindruck im Übergang zum Laufgraben zu erhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Der zum Erhalt festgesetzte ortsbildprägende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung von 3 Stk gleicher Art und mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 cm zu ersetzen.  
Bei Baumaßnahmen im Umfeld des landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Baumes sowie der in das Plangebiet hineinragenden Krontraufbereiche entlang des südlichen Geltungsbereiches sind Wurzel- und Traufbereich wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.  
Die Errichtung von Nebenanlagen und befestigten Flächen ist innerhalb des gekennzeichneten Krontraufbereiches z.B. eines Schutzabstandes von 1,50 m unzulässig.
- Der zum Erhalt festgesetzte ortsbildprägende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen. Eine Liste mit geeigneten Gehölzen sowie Angaben zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten sind der Begründung zu entnehmen.
- Flächen außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Vegetationsfläche zu begrünen. Schotter, Kies-, oder Splittflächen dürfen nicht angelegt werden.
- Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)  
10.1 Im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze sind entlang der Planstraße mindestens 4 Pflanzscheiben mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbäumearten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Je Baum ist eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 16 m<sup>3</sup> herzustellen.  
10.2 Das Anpflanzgebot auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gliederungsgrün ist als mind. 1,20 m hoher Wall auszubilden und mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Zuordnungsfestsetzung**  
(§ 9 Abs. 1a BauGB)  
Für die Eingriffe und die Beeinträchtigungen der gesetzlich geschützten Knicks sind Knickneuanlagen in einer Länge von 470 m zu errichten. Der Ersatz wird auf dem externen Okokonto Kreis Nordfriesland, Az.: 67.30.3-18/21 Naturraum Geest, nachgewiesen.

- Stellplätze**  
Je Wohninheit des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA-1) sind zwei (2) Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.  
Je Wohninheit des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA-2) sind eineinhalb (1,5) Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.  
Je Wohninheit des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA-3) sind zwei (2) Stellplätze innerhalb des Plangebietes zu errichten.  
Je Wohninheit des Allgemeinen Wohngebietes 4 (WA-4) ist ein (1) Stellplatz innerhalb des Plangebietes zu errichten.  
Je Wohninheit des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA-5) ist ein (1) Stellplatz innerhalb des Plangebietes zu errichten.  
Die Anzahl der Stellplätze ist auf eine ganze Zahl aufzurunden.
  - Fassaden**  
Die Fassaden von Reihenhausscheiben sind einheitlich zu gestalten, dieses betrifft die Fassadenöffnungen und -farben, die sonstigen Fassadenelemente (u.a. Fensterbänke etc.) und das Material. Die Fassaden von Wintergärten sind hiervon ausgenommen.
- Hinweise:**
- Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Jevestedt, Meiereistraße 5, 24806 Jevestedt eingesehen werden.

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 33 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Bekannmachung 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, Entschädigungsansprüche 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 mithin am 20.05.2022 in Kraft getreten.

Jevestedt, den 20.05.2022

Am Jevestedt  
Der Amtsdirektor

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2015. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 13/2021 vom 01.07.2021 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2015 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 sowie § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Am 18.05.2021 erfolgte eine Anlegeneinführung.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2015 wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 13 a BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.2021 bis 20.08.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder per Niederschrift abgegeben werden können, am 01.07.2021 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 13/2021 ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 13/2021 vom 01.07.2021 hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-jevestedt.de](http://www.amt-jevestedt.de) -> Amt => Beteiligungsverfahren => Westerrönfeld zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Jevestedt, den 21.04.2022

Am Jevestedt  
Der Amtsdirektor

OBVI



### Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 33 "Hofstelle Bock"

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB  
\$4(2) \$3(2) \$4a(3) \$10

Stand: 21.02.2022 / SR

P-Nr.: 20/12/99

GSP  
GOSCH & PHELWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)  
Internet: www.gsp-ig.de

23843 Bad Oldesloe  
Papenburg 4  
Tel.: +49 45 51 / 67 07 - 0  
Fax: +49 45 51 / 67 07 - 79  
E-Mail: info@oschp.de

Hans-Otto Schuldt  
Bürgermeister