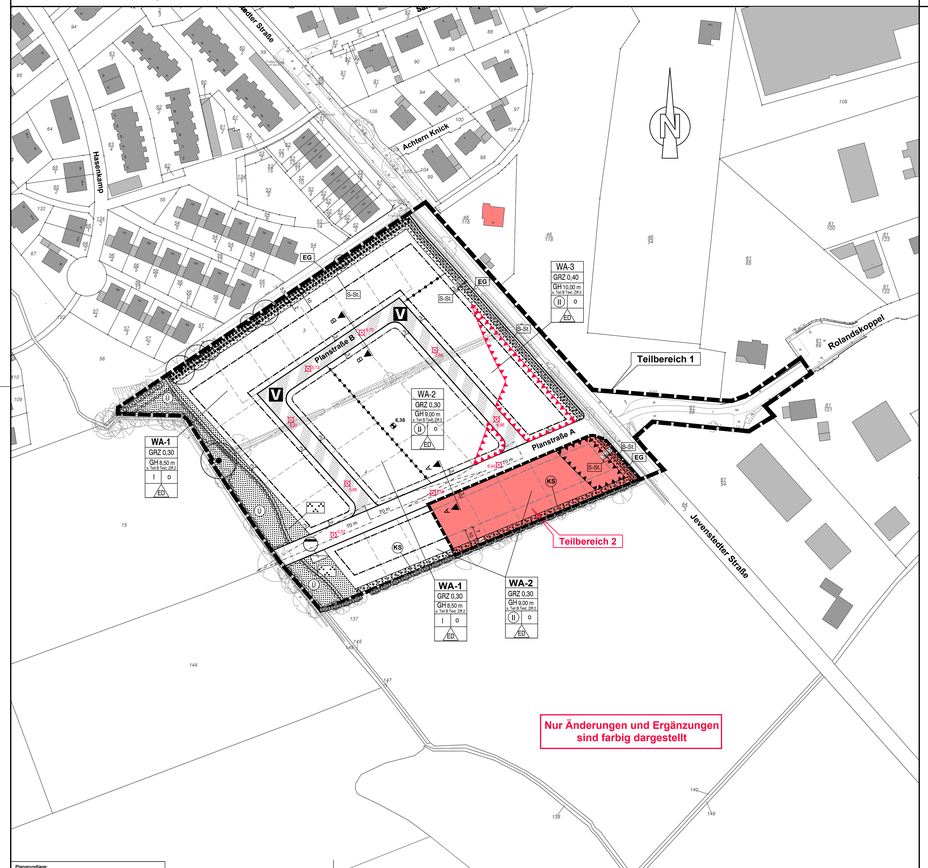
Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 35 "Heisch"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2017

M.1:1000



Plananmittlung:

Overath & Sand
Vermessungsingenieure (ÖbVI)
Arsenalstraße 9
24768 Rendsburg
amtliche Fluhkarte vom 21.07.2017
tlnt. Aufnahme Juli/August 2017

Gemeinde:	Westerrönfeld
Gemarkung:	Westerrönfeld
Flur:	4

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — **Rechtsgrundlagen**

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

WA — Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO**

- GRZ — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß in m (siehe Text, Teil B Ziffer 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**

- o — Offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken — **§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB**

- Flächen für Versorgungsanlagen
  Zweckbestimmung:
- Pumpstation

Grünflächen — **§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB**

- Private Grünfläche
- S-St — Saumstreifen
- Öffentliche Grünfläche
  Zweckbestimmung:
- Parkanlage
- S-St — Saumstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — **§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
  Zweckbestimmung:
- Überschwemmungsgebiet (hier: 20 jährliches Regenereignis)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  Zweckbestimmung:
- KS — Knickschutzstreifen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  Zweckbestimmung:
- EG — Eingrünung
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  Zweckbestimmung:
- EG — Eingrünung
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilbereich 1 — § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Teilbereiches 2 — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
- 5,00 — Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 Abs. 6 BauGB**

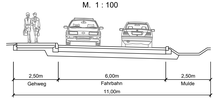
- Geschützter Knick — § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
- Sichtdreieck — § 9 Abs. 6 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

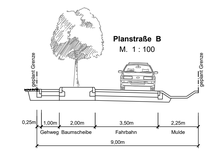
- vorh. Flurstücksgrenze
- künftig entfallende Flurstücksgrenze
- 51/1 — vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Böschung
- Gehweg innerhalb der Grünfläche
- A — A — Lage der Straßenquerschnitte
- vorh. Zaun
- Kronenbereich
- K38 — Höhe Oberkante der geplanten Straßenachse in Metern (m)
- Knick außerhalb des Geltungsbereiches

Straßenquerschnitte

Planstraße A
M. 1 : 100



Planstraße B
M. 1 : 100



Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über der mittleren Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die mittlere Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Sie dürfen durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

3. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für die Allgemeinen Wohngebiete werden Grundstücksgrößen von mindestens 500 m² für Einzelhäuser und 250 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA-1 und WA-2) darf durch Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verfahrensfreien Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,5 überschritten werden.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind maximal acht (8) Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke 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.

7. Versicherung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Der als zu erhalten gekennzeichnete Knickabschnitt im Norden der öffentlichen Grünfläche ist in seiner dargestellten Länge und Dimensionierung vollständig zu erhalten und vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Die Erhaltungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Gehölze entsprechend der Artenzusammensetzung.

8.2 Für die Anlage einer Fußwegeverbindung können die als zu erhaltenden Knicks im Bereich der öffentlichen Grünfläche an zwei Stellen in einer Breite von max. 3 m durchbrochen werden.

8.3 Der südlich an das Plangebiet angrenzende, zu erhaltende Knick ist vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze in einer Breite von 3 m Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Die Abgrenzung der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft wird in der Örtlichkeit durch Setzen von Markierungssteinen kenntlich gemacht. Eine Verwendung von geschlossenen baulichen Grundstückseinfriedungen wie Mauern oder Winkelstützen sind in Richtung Knick nicht zulässig, ebenso der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln.

Der Saumstreifen wird mit einer Breite von 3 m, gemessen vom Knickfuß festgesetzt. Der Knickfuß wird von der Grundstücksgrenze mit einem durchgängigen Maß von 0,5 m definiert.

9. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Innerhalb der Planstraße B sind mindestens 7 Einzelbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm anzupflanzen. Alle Straßenbäume sind in einer mindestens 6 m² großen gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsfläche zu pflanzen. Je Baum ist eine Baumgrube mit einem Volumen von mind. 10 m³ herzustellen.

Die Pflanzarten in Sorten sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahrschäden zu sichern und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.2 Die entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze als zu erhalten gekennzeichnete, im Gemeindeeigentum verbleibende Wallhecke ist in ihrer Eigenart als doppelreihiger Knick dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.

Entlang der an der Wallhecke grenzenden Grundstücke ist auf den Privatgrundstücken ein 2 m breiter Saumstreifen von baulichen Anlagen (insbesondere Stützmauern, Garagen u. ä.) und von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung der Wallhecke konkurrieren (z. B. Heckenpflanzen), freizuhalten.

9.3 Die Gemeindefläche (Grundfläche des Knicks) wird mit einem durchgängigen Maß von 3,50 m gemessen, von der bestehenden Flurstücksgrenze definiert und durch einen Zaun markiert.

9.4 Die entlang der südwestlichen Straßenseite der Jevenstedter Straße als zu erhalten gekennzeichnete Wallhecke ist in ihrer Eigenart als doppelreihiger Knick nach der Versetzung dauerhaft zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.

Entlang der an die Wallhecke grenzenden Grundstücke ist auf den Privatgrundstücken ein 2 m breiter Saumstreifen von baulichen Anlagen (insbesondere Stützmauern, Garagen u. ä.) und von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung der Wallhecke konkurrieren (z. B. Heckenpflanzen), freizuhalten.

9.5 Die zum Erhalt festgesetzte ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 zu ersetzen.

9.6 Bei Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zu beachten.

9.7 In der öffentlichen Grünfläche entlang des Laufgrabens ist im südlichen Teil eine Retentionsfläche als Überflutungsfläche für die straßenbegleitenden Mulden bei Starkregenereignissen anzulegen.

10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewebelärm sind in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen für schutzbedürftige Räumen gemäß DIN 4109 bei den lärmabgewandten Fassadenseiten nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

11. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden wurde ein Ausgleichsbedarf von 8.300 m² Fläche und für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften ein Knickausgleich von 958 m Knickneuanlage ermittelt.

Der erforderliche Ausgleich wird auf den Flurstücken 157/15, 18 und 16, Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld nachgewiesen.

Hinweis:

Die Form der geplanten Kompensationsmaßnahmen ist dem Umweltbericht Ziffer 3.3.1 zu entnehmen

12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

Fassaden

Als Fassadenmaterial für Wohngebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig.

Für die Fassadenflächen überdachter Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Dacheindeckungen

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Dacheindeckungsmaterialien in den Farben dunkelgrün, rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Stellplätze

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 3 (WA 3) sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

HINWEISE:

6. Artenschutz:

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Schutzfristen. Die Baufeldräumung ist nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02 zulässig.

7. Biotopschutz:

Für die geschützten Biotope gelten die Verbotstatbestände nach § 30 BNatSchG /§ 21 LNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen sind verboten.

8. Vorschriften:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 "Heisch", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

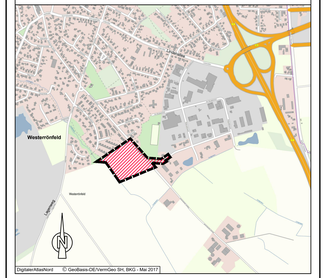
Das Plangebiet liegt

- Südwestlich des Jugendzentrums (Jevenstedter Straße 47 = Flurstück 46/116 der Flur 4), des Rodelberges der Gemeinde Westerrönfeld (Flurstück 46/118 der Flur 4), der Verbindungsstraße zur Rolandskoppel (Flurstück 61/68 der Flur 4) und eines Teilbereiches des Grundstückes Jevenstedter Straße 49 (Flurstück 61/54 der Flur 4)
- Nordwestlich einer bestehenden landwirtschaftlichen Fläche (Flurstück 137) und eines Knicks auf dem Flurstück 145, beide Flur 9)
- Nordöstlich des Laufgrabens (Flurstück 149 der Flur 9) sowie eines Knicks östlich des Laufgrabend, der zur landwirtschaftlichen Fläche, Flurstück 15 der Flur 9, gehört,
- Südöstlich des Baugebietes Haserkamp (= B-Plan Nr. 24 „Iserkamp I").

Es umfasst die Flurstücke 3 und 4 der Flur 9 sowie einen Teil der Jevenstedter Straße (Flurstück 64/3 der Flur 4), alle Flurstücke = Gemarkung Westerrönfeld.

Übersichtskarte

M.1:10.000



Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 35

"Heisch"

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) ● §4(1) ● §4(2) ● §3(2) ● §4a.3 ● §10 ○

GSP
Gesellschaft für Stadtplanung
Gosch-Schreyer-Partner
Beratende Ingenieure (VBI)
72941 Bad Odeleben
Papenberg 4
Tel. 0 45 31 / 67 07 -0
Fax 0 45 31 / 67 07 79
E-mail:odeleben@gsp-gp.de

Stand: 04.11.2019 / L

P.Nr.: 17 / 1049