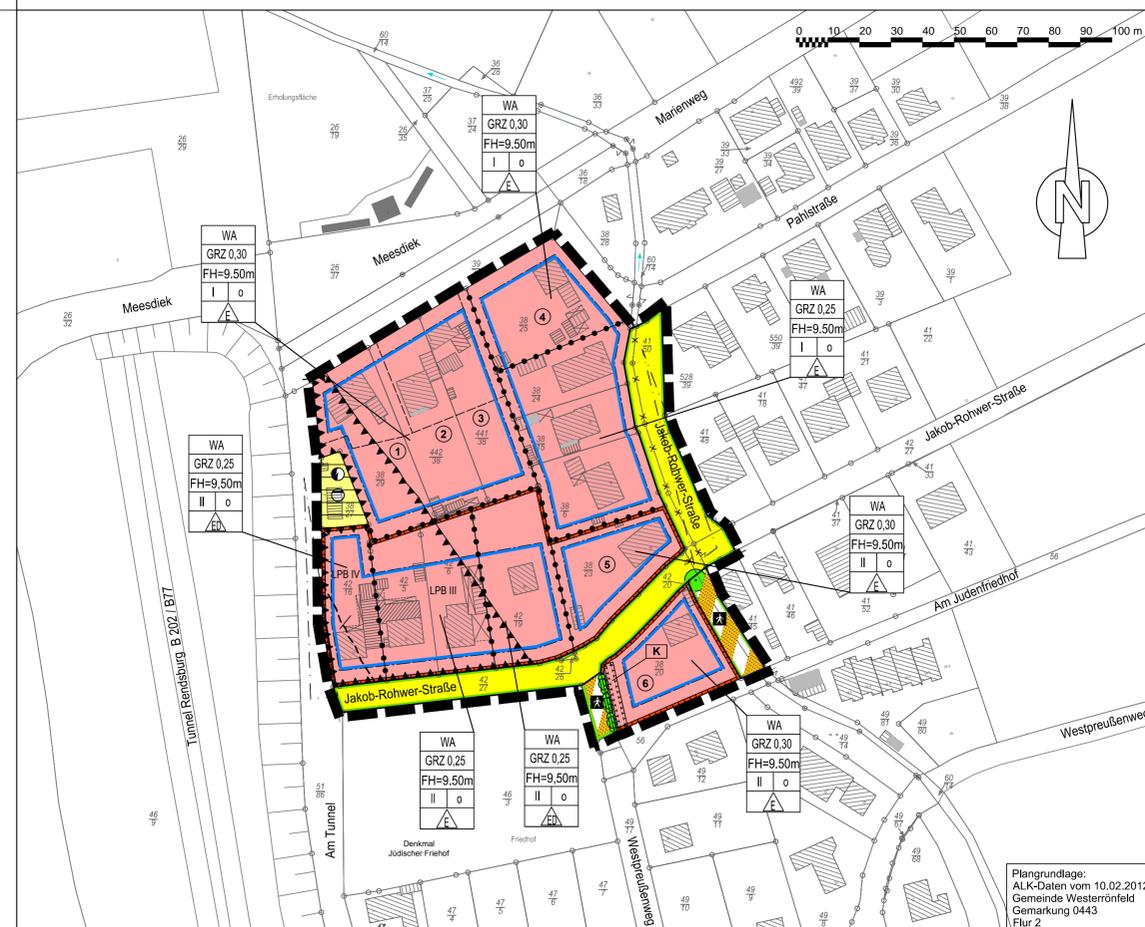


Gemeinde Westerrönhof B-Plan Nr. 30 "Jacob-Rohwer-Straße / Meesdiek / Am Tunnel"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990 M.1:1000



Planzeichenerklärung

- Festsetzungen**
Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeine Wohngebiete
Maß der baulichen Nutzung
GRZ Grundflächenzahl
I bzw. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH maximale Firsthöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
o Offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Verkehrsflächen
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
Elektrizität
Wasserübergabestation
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Knickschutzstreifen
Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Lärmpegelbereich
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Numerierung der Baugrundstücke
Maßangabe in Meter
Nachrichtliche Übernahmen
Geschützter Knick
Umgebungsschutzbereich von Denkmälern
Darstellungen ohne Normcharakter
vorh. Flurstücksgrenze
künftig entfallende Flurstücksgrenze
in Aussicht genommene Flurstücksgrenze
vorh. Flurstücknummer
vorh. Gebäude
Sichtdreieck

Teil B - Text

- Grundstücksmindestgrößen gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Die Größe der Einzelhausgrundstücke muss mindestens 500 m² betragen.
 - Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
2.1 Pro Einzelhaus-Wohngebäude sind zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
2.2 Bei zwei Wohneinheiten im Einzelhaus auf den Baugrundstücken 1 bis 6 muss eine Wohneinheit größtmäßig der Hauptwohnung untergeordnet sein (max. 1/3 der überbauten Grundfläche).
 - Sichtdreiecke gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB**
Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
 - Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauGB**
4.1 Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenflächen.
 - Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Zum Schutz der Wohn- und Bürorutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Straße Am Tunnel zugewandenen Gebäudefronten. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _A	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _w in dB	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- Ebenere bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) im Südwesten des Plangebietes sind bis zu einem Abstand von bis zu 11 m gemessen von der westlichen Plangebungsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
In den Obergeschossen sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Außenwohnbereiche) im Südwesten des Plangebietes bis zu einem Abstand von bis zu 49 m gemessen von der westlichen Plangebungsgrenze geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.
Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts überschritten wird, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

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

- Innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung 'Knickschutzstreifen' sind folgende Handlungen unzulässig:
- Bodenversiegelungen.
- Errichtung von baulichen Anlagen jedweder Art.
- Geländeaufhöhungen und -abtragungen.
Die Anlage von offenen Versickerungseinrichtungen und Einfriedigungen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.
Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO
1. **Dacheindeckungen**
Die Dächer der Hauptbaukörper der Gebäude sind mit rot bis rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachziegeln zu decken.
2. **Dachneigungen**
Dächer müssen mindestens 15 ° Dachneigung aufweisen. Dies gilt nicht für Nebengebäude, Nebenanlagen und Wintergärten.
Hinweis zu Rechtsgrundlagen
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Jevenstedt, Meiereistraße 5 in Jevenstedt, im Bauamt, während der Dienststunden eingesehen werden.
HINWEIS
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24088 Jevenstedt eingesehen werden
Satzung
Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.11.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Jacob-Rohwer-Straße / Meesdiek / Am Tunnel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Satzung der Gemeinde Westerrönhof über den Bebauungsplan Nr. 30 "Jacob-Rohwer-Str. / Meesdiek / Am Tunnel"
für das Gebiet:
im Süden vom jüdischen Friedhof an der Jakob-Rohwer-Straße, dem Westpreußenweg und der Privatstraße „Am Judenfriedhof“.
- im Osten durch die Westgrenze des Grundstückes Jakob-Rohwer-Straße 17a (Flurstück 41/45) und den Westgrenzen der Grundstücke Jakob-Rohwer-Straße 20 (Flurstück 41/48) und Pahlstraße 21 (Flurstück 528/39) sowie vom nördlichen Teilstück der Pahlstraße
- im Norden durch die Straße „Meesdiek“
- im Westen durch die Straße „Am Tunnel“

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.2012 Die nach § 13a BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 7/2012 vom 05.04.2012 und Nr. 08/2012 vom 03.05.2012 erfolgt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde auf Grund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.2012 gemäß § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 13 (2) BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 07.03.2013 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 04.04.2013 bis 06.05.2013 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 21.03.2013 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 05/2013 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(1) BauGB und § 4 (2) und § 3 (2) BauGB mit Schreiben vom 22.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Jevenstedt, den 26.03.2013
Amt Jevenstedt
- Der Amtdirektor -
gez. Böhmke
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.05.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 14.06.2013 bis 04.07.2013 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.06.2013 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 10/2013 ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 30.05.2013 Gelegenheit zu einer erneuten Stellungnahme gegeben.
Jevenstedt, den 21.11.2013
Amt Jevenstedt
- Der Amtdirektor -
gez. Böhmke
- Die Gemeindevertretung hat die erneuten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.11.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.11.2013 ein erstes Mal als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Jevenstedt, den 21.11.2013
Amt Jevenstedt
- Der Amtdirektor -
gez. Böhmke
- Aufgrund notwendiger Ergänzungen in den Katasterangaben der Planunterlagen hat die Gemeindevertretung am 18.09.2014 beschlossen, den ersten Satzungsbeschluss vom 14.11.2013 aufzuheben und den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt.
Jevenstedt, den 18.09.2014
Amt Jevenstedt
- Der Amtdirektor -
gez. Böhmke

Übersichtskarte

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 10.10.2014 bis 27.10.2014 während der Dienststunden ein zweites Mal erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.12.2014 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 18/2014 ortsüblich bekannt gemacht. Den Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4a (3) BauGB mit Schreiben vom 23.09.2014 ein zweites Mal erneut Gelegenheit zu einer Stellungnahme gegeben.
- Die Gemeindevertretung hat die erneuten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Jevenstedt, den 05.12.2014
Amt Jevenstedt
- Der Amtdirektor -
gez. Böhmke
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.12.2014 erneut als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Rendsburg, den 16.12.2014
gez. Overath
öffentl. best. Vermessungingenieur (OBVI)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Westerrönhof, den 18.12.2014
Siegel
gez. Schüldorf
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.01.2015 im Bekanntmachungsblatt Nr. 1/2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.01.2015 in Kraft getreten.
Jevenstedt, den 16.01.2015
Amt Jevenstedt
- Der Amtdirektor -
gez. Böhmke

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 "Jacob-Rohwer-Straße / Meesdiek / Am Tunnel" der Gemeinde Westerrönhof Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 28.08.2014 / L. / Str.
diese digitale Fassung entspricht der genehmigten Ausfertigung
Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH