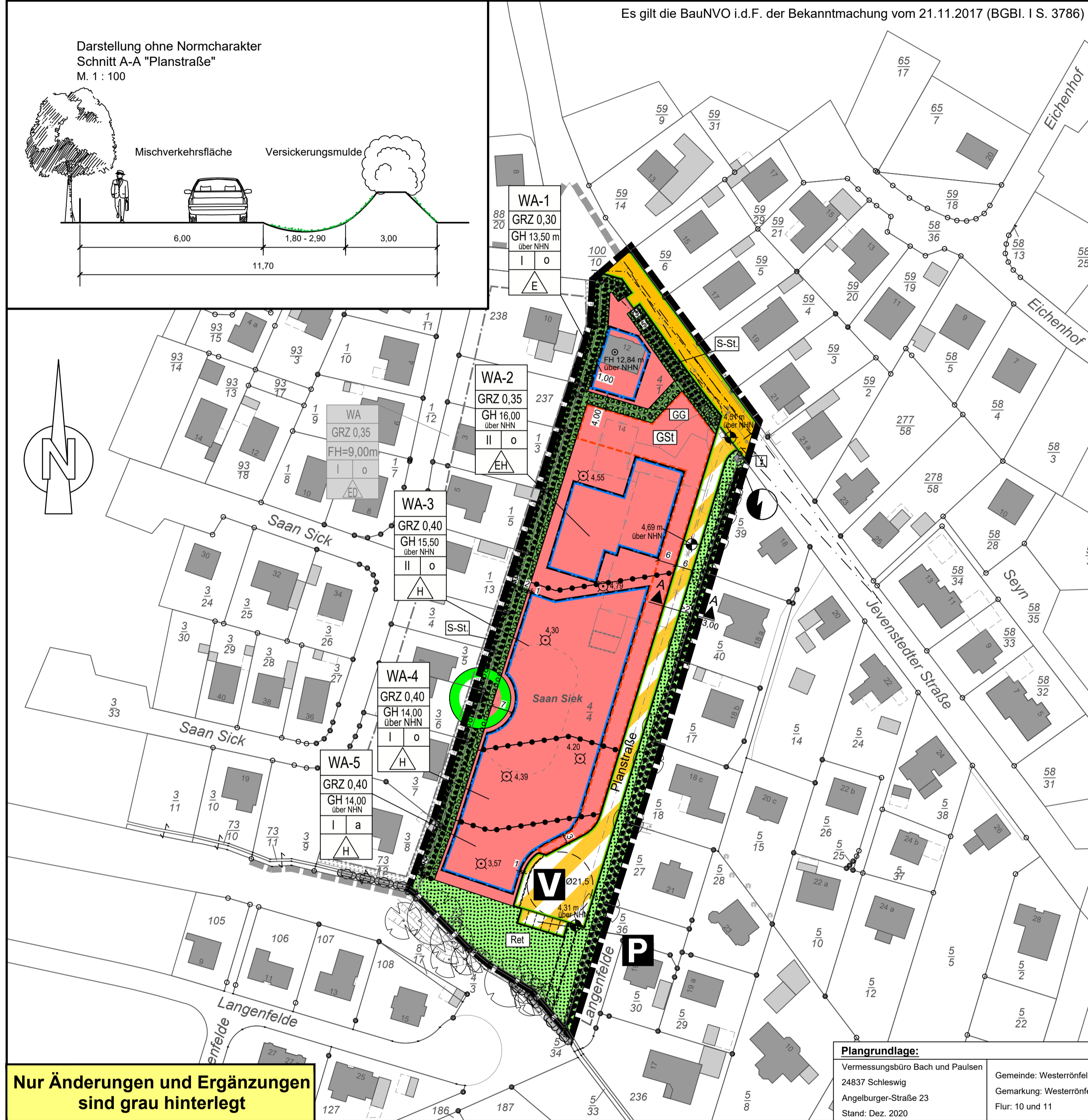


Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 33 "Hofstelle Bock"

Teil A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1000



- Öffentliche Grünfläche
- Retentionsfläche
- 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
- 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
- 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
- Gemeinschaftsstellplätze, temporäres Abstellen von Müllgefäßen § 9 Abs. 7 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 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
- 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 NHN (Normalhöhennull) 4,55
- Geplante Höhe Fahrbahnrand in m über NHN (Normalhöhennull) 4,41 m
- Firsthöhe in m über NHN (Normalhöhennull) FH 12,84 m
- 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)
2.1 Gebäudehöhe
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) 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.
2.2 Oberkante Fertigfußboden
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)
4.1 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.
4.2 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 m² große Fläche für das temporäre Abstellen von Mülltonnen oder -containern zur Entleerung unmittelbar angrenzend an die Planstraße vorzuzhalten.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 5 (WA-5) ist je Hausgruppe eine mindestens 3 m² große Fläche für das temporäre Abstellen von Mülltonnen oder -containern zur Entleerung unmittelbar angrenzend an die Planstraße vorzuzhalten.
- 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 / Jevenstedter 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 Kronentraufbereiches der dortigen Bäume weich auszumulden, um den landschaftsgerechten 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)
9.1 Der zum Erhalt festgesetzte ortsbildprägende Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung von 3 Stck 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 sind Wurzel- und Traubereich 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 Kronentraufbereiches zzzgl. eines Schutzabstandes von 1,50 m unzulässig.
9.2 Die als zu erhalten gekennzeichnete 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. Eine Liste mit geeigneten Gehölzen sowie Angaben zu den zu verwendenden Pflanzqualitäten sind der Begründung zu entnehmen.
9.3 Flächen außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind als Vegetationsfläche zu begrünen. Schotter-, Kies-, oder Splittflächen dürfen nicht angelegt werden.
9.4 Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdrurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen).
- 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 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Je Baum ist eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 16 m³ 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 Ökoko-Kreis Nordfriesland, Az.: 67.30.3-18/21 Naturnraum 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 Reihenhäusscheiben 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 Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 "Hofstelle Bock", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Das Gebiet umfasst die Flurstücke 4/1 und 4/4 sowie die an die betreffenden Flurstücke westlich und östlich angrenzenden Knickstrukturen der Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld, und einen Teilbereich der Jevenstedter Straße (Flurstück 100/10, der Flur 11, Gemarkung Westerrönfeld) und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten von den Grundstücken Jevenstedter Straße 18, 18a, 18b, 18c sowie dem Grundstück Langenfelde 21 und einem privaten Erschließungsweg (Flurstück 5/36),
- Im Süden von einem Teilstück des Bebauungszusammenhangs "Langenfelde",
- Im Westen von dem Bebauungszusammenhang "Saan Sack",
- Im Norden von den Grundstücken Jevenstedter Straße 17, 19 und 21.



Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 33 "Hofstelle Bock"
Kreis Rendsburg-Eckernförde

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

GSP
GOSCH & FRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-Mail: otko@gspp-g.de
Internet: www.gsp-g.de

Stand: 24.11.2021 / SR
P-Nr.: 20 / 1299