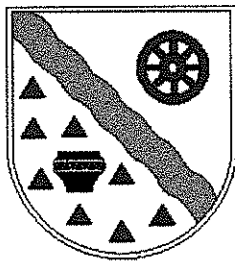


Begründung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22

für das Gebiet „ Ostlandstraße Süd “ hier: Südlich der Ostlandstraße,
nord-östlich der westlich gelegenen Gemeindestraße „Zur Linnbek“

der Gemeinde Osterrönfeld



Gemeinde Osterrönfeld
Der Bürgermeister
über
Amt Eiderkanal
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld
Tel.: 04331-8471-0
FAX:04331-8471-71
e@mail: info@amt-eiderkanal.de

Stand: 29.09.2008

Inhalt	Seite
1. Einführung	4
1.1 Anlass der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 22	4
2. Verfahren der Bauleitplanung	4
2.1 Aufstellungsbeschluss	4
2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 2 BauGB	4
2.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB	4
2.4 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB	5
2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB	5
2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	5
2.7 Grünordnungsplan	6
3. Plangeltungsbereich	6
4. Größe des Plangebiets	6
5. Lage des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung im B-Plan Nr. 22 und Übernahme der Bezeichnung ohne Normcharakter aus dem B-Plan Nr. 22	7
6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
6.1 Ziel und Zweck der Planung	7
6.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung	7
7. Aufhebungen von Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22 und neue Festsetzungen in der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22	8
7.1 Zur Zeit gültige Festsetzungen im B-Plan Nr. 22 für den Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22	8

7.2 Aufhebungen von Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 durch die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 22	10
7.3 Neue Festsetzungen in der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22	11
8. Einfügung in das Ortsbild	12
9. Maßnahmen für den Lärmschutz	12
10. Erschließung	13
11. Bodenordnende Maßnahmen	13
12. Ver- und Entsorgung	13
12.1 Brandschutz	13
12.2 Wasserversorgung	13
12.3 Entwässerung	14
12.4 Zentrale Wärmeversorgung	15
12.5 Abfallbeseitigung	15
12.6 Stromversorgung	15
12.7 Fernmeldewesen	15
13. Kosten	15
13.1 Erschließungskosten	15
13.2 Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16

1. Einführung

1.1 Anlass der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 22

Die in der Gemeindestraße „Zur Linnbek“ bisher unbebauten Grundstücke mit den Flurstücksbezeichnungen 109/1, 115, 114, 110 und 111 der Flur 8 in der Gemarkung Osterrönfeld befinden sich im Eigentum der Baugenossenschaft Mittelholstein eG.

Die Vermarktung der Baugrundstücke mit der Option Reihenhäuser zu errichten, scheiterte bisher aufgrund der geringen Nachfrage nach diesem Häusertyp innerhalb der Gemeinde Osterrönfeld.

Das Gebiet wurde durch den B-Plan Nr. 22 „Ostlandstraße Süd“ verbindlich überplant.

Um eine Vermarktung aus wirtschaftlichen Gründen voranzutreiben und die Baulücke städtebaulich zu schließen, sollen die Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 soweit gelockert werden, dass auch eine Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern möglich ist. Die Baugenossenschaft Mittelholstein möchte durch ein breiteres Angebot von unterschiedlichen Haustypen sich der vorwiegenden Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt anpassen und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagieren können.

Im Interesse einer geordneten Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange hat die Gemeindevertretung die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung „Ostlandstraße Süd“ beschlossen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 22 wurde am 15.05.2008 von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (F-Plan) nach § 8 Abs. 2 BauGB

Die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 22 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

2.3 Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Das Verfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans 22 nicht berührt. Der Umfang der Änderung ist geringfügig und beschränkt sich auf einen abgrenzbaren Bereich.
Der Bebauungsplan Nr. 22 wurde 1998 in Kraft gesetzt.

Die Anpassung der Planung an den Landesraumordnungsplan, Regionalplan,

F-Plan und Landschaftsplan wurde im B-Plan Nr. 22 geklärt. Die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 22 weicht von den Grundzügen der Planung des B-Plans Nr. 22 nicht ab.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich bereits um Wohnbauflächen. Die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sollen lediglich den aktuellen Wohnbedürfnissen angepasst werden können. Hieraus verursachte Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund dieser Sachlage beschließt die Gemeinde das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung abgesehen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen geb. § 4c entfällt. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.4 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und dem zentralen Ort, die Stadt Rendsburg, erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. In diesem Rahmen werden die Nachbargemeinden und der zentrale Ort über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Öffentlichkeit wird im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Hierzu dient die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion. Die Öffentlichkeit wird im Zuge der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

2.7 Grünordnungsplan

Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft aufgrund der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen durch den B-Plan Nr. 22 wurde im Zuge des Verfahrens des B-Planes Nr. 22 vorgenommen. Das Landschaftsarchitekturbüro Bendfeldt•Schröder•Franke, heute Bendfeldt•Hermann•Franke aus 24116 Kiel, hat die notwendigen Ausgleichsflächen und die erforderlichen Maßnahmen in Form eines Grünordnungsplanes nachgewiesen.

Durch die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 22 wird kein erneuter Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst die unbebaute Flurstücke 109/1, 115, 114, 110 und 111 der Flur 8 und die bebauten Flurstücke 112, 108, 113, 105/3, 105/1, 105/2, 106 und 107 der Flur 8.

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Osterrönfeld.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Norden : von den mit Reihenhäusern bebauten Wohngrundstücken mit der Flurstücksbezeichnung 92, 94, 96, 98, 100, 102 und 103 der Flur 8

Im Osten: von den mit Einfamilienhäusern bebauten Wohngrundstücken mit der Flurstücksbezeichnung 44, 45, 47, 49 und 51 der Flur 8

Im Süden: von der Gemeindestraße „Zur Linnbek“ mit der Flurstücksbezeichnung 77/4 der Flur 8

Im Westen: von der Gemeindestraße „Zur Linnbek“ mit der Flurstücksbezeichnung 77/4 der Flur 8

Alle vorgenannten Flurstücksnummern liegen in der Gemarkung Osterrönfeld.

4. Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3.475 m²

Davon werden festgesetzt:

- ca. 2.415 m² als Allgemeines Wohngebiet
- ca. 650 m² als private Verkehrsflächen
- ca. 90 m² als private Grünflächen
- ca. 320 m² als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: dauerhaft zu erhaltender Knick mit Schutzstreifen, 2 m vom Knickfuss

5. Lage des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung im B-Plan Nr. 22 und Übernahme der Bezeichnung ohne Normcharakter aus dem B-Plan Nr. 22

Der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung liegt südlich der Ostlandstraße. Die unbebauten Flächen liegen an der westlich gelegenen Gemeindestraße „Zur Linnbek“ und können von dieser Straße auch erschlossen werden.

Den Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 entsprechend ist das Gebiet wohnbaulich entwickelt. In unmittelbarer Nachbarschaft sind hauptsächlich Einfamilienhäuser in Einzelhausbauweise entstanden. Die einzige Ausnahme bildet hier die nördlich an den Änderungsbereich grenzende Reihenhauszeile. Der gesamte Straßenzug der Ostlandstraße ist wohnbaulich von einer offenen Bauweise geprägt.

Im B-Plan Nr. 22 ist der geplante Änderungsbereich in Grundstücke für eine Bebauung mit Reihenhäusern unterteilt worden. Die im B-Plan Nr. 22 in Aussicht genommene Grundstücksunterteilung mit den Ziffern 17-30 wird geändert. In der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes 22 werden keine Grundstücksgrenzen in Aussicht gestellt. Die in der 1. vereinfachten Änderung geplanten Baufenster können für eine Bebauung mit Einzelhäusern nach Bedarf eingeteilt werden. Die Baufenster sind als Baugrundstücke fortlaufend beziffert. Da es innerhalb der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22 drei Baufenster gibt, werden die Ziffern 17 bis 19 weiter belegt. Die Ziffern 20 bis 30 entfallen.

Der Teil der Gemeindestraße „Zur Linnbek“, der den Änderungsbereich erschließt wurde im B-Plan Nr. 22 als „Planstraße b1“ bezeichnet. Diese Bezeichnung wird in die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 22 übernommen.

6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Ziel und Zweck der Planung

- Vorbereitung von Grundstücken entsprechend der Nachfrage für eine mögliche Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen
- Schaffung von Planungsrecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

6.2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die bestehenden Rahmenbedingungen sollen lediglich modifiziert werden.

Da der Umfang der Änderung sich auf einen kleinen Teilbereich beschränkt, die Eigenart der näheren Umgebung gewahrt und die Art der baulichen Nutzung unverändert bleiben, werden die Grundzüge des B-Plans Nr. 22 durch die 1. Änderung nicht berührt.

Die Bauweise soll geringfügig geändert werden.

Durch die Vorgaben des B-Plans Nr. 22 ist eine Bebauung ausschließlich mit Hausgruppen vorgesehen. Eine Vorgabe hinsichtlich der max. zulässigen Wohneinheiten pro Hausgruppe gibt der B-Plan Nr. 22 nicht vor. Es wurden durch den B-Plan Nr.22 14 Grundstücke für eine Bebauung mit Reihenhausscheiben mit je einer Wohneinheit pro Reihenhausscheibe in Aussicht gestellt (= 14 WE).

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 wird die Zulässigkeit auch für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erweitert.
Die Baugenossenschaft Mittelholstein plant auf den noch nicht bebauten Grundstücken 6 Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Daraus ergeben sich max. 12 WE.

Die geplante Zulässigkeit im Änderungsbereich auch Doppelhäuser auf Grundstücken unter 700 m² zu errichten, ergibt sich aus dem im B-Plan Nr. 22 verankerten Ziel, diesen Bereich städtebaulich zu verdichten. Da die Grundflächenzahl nicht geändert wird ist keine stärkere Verdichtung möglich als im B-Plan Nr. 22 vorgegeben.

Nach § 10 LBO sind bei Gebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten Spielplätze für Kleinkinder wohnungsnah zu errichten und müssen mind. 30 m² groß sein. Spielplätze sind innerhalb von allgemeinen Wohngebieten zulässig.

Auf die Spielplätze kann verzichtet werden, wenn nach der Zweckbestimmung des Gebäudes mit dem ständigen Aufenthalt von Kleinkindern nicht zu rechnen ist oder in unmittelbarer Nähe ein Spielplatz vorhanden ist, der gefahren los erreicht werden kann.

Für ausreichende Standorte für Müllbehälter ist an der von Müllfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Straße „b1“ zu sorgen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt und auf die nähere Umgebung sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Aufhebungen von Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 im Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22 und neue Festsetzungen in der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22

7.1 Zur Zeit gültige Festsetzungen im B-Plan Nr. 22 für den Geltungsbereich Der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
- max. zulässige Vollgeschosse: 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 Abs. 2 und 3 + 20 BauNVO)
- max. zulässige Grundflächenzahl: 0,4
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 Abs. 3 und 19 BauNVO)
- geschlossene und offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 Abs. 4 BauNVO)
- Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Abs. 3 BauNVO)

- nur Hausgruppen zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft
(zu erhaltender Knick mit 2 m Saumstreifen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB + § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Stellplätze für die in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 17-30 (Bezeichnung in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 = Nrn. 17 bis 19).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- zu pflanzende Bäume im Bereich der v.g. Stellplätze und auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 30 (Bezeichnung in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 = 19).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- private Grünflächen im Bereich der v. g. Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Kleinkinderspielplatz nach § 10 Abs. 2 LBO
(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
- Hauptfirstrichtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Firsthöhe = max. 10,00 m
Einschränkung der Firsthöhen von Puldächern bis zu einem Abstand von 7,00 m zur Grundstücksgrenze auf max. 6,00 m, mit Ausnahme von Gebäuden, die an die Nachbargrenze gebaut werden und öffentlich rechtlich gesichert ist, dass vom Nachbargrundstück angebaut wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 und 18 BauNVO)
- Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und UK Dach = max. 4,00 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 und 18 BauNVO)
- die max. zulässige Drenpelhöhe, gemessen von OK Fertigfußboden Dachgeschoss bis zur Schnittlinie der Außenkante der Wand mit UK Dach = 0,70 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + §§ 16 und 18 BauNVO)
- die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 von Nebengebäuden, Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten bis zu 50 %
(§ 19 abs. 4 BauNVO)
- die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzel- und Doppelhäusern von max. 2 Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- die Freihaltung der Grundstücke generell von baulichen Anlagen und von Bewuchs über eine Höhe von 0,70 m im Bereich von Sichtdreiecken, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche bzw. OK Gehweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- die Grünordnung (Text (Teil B)), planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffern 6.1 bis 6.4, 6.6 und 6.8 bis 6.12.
(Bezeichnung in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 = Buchstabe A, Ziffern 5.1 bis 5.10)

- Beschränkung der zulässigen Dachformen auf Walm-, Krüppelwalm-, Sattel- und Pultdächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- zulässige Dachneigung zwischen 30° und 48° (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 92 LBO)
- Anpassungspflicht der Gestaltung von Nebenanlagen, Garagen und offenen Garagen an die Hauptkörper. Abweichend zulässig sind für Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen auch Flachdächer (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 92 LBO)
- Zuwegung mit Fahrechten zu Gunsten der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

7.2 **Aufhebungen von Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 durch die vereinfachte Änderung des B-Plans Nr. 22**

- geschlossene Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §22 Abs.4 BauNVO)
- Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Abs. 3 BauNVO)
- nur Hausgruppen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)
- textliche Festsetzung, Ziffer 2.2 und Ziffer 2.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

2.2 „Auf Grundstücken mit einer Größe von weniger als 700 m² sind Einzelhäuser zulässig. Hiervon ausgeschlossen sind die Grundstücke 10 bis 30“

2.3 „Auf Grundstücken mit einer Größe von mehr als 700 m² sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig“

- Stellplätze für die in Aussicht genommenen Grundstücke Nrn. 17-28 (Bezeichnung in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 = Nrn. 17 bis 18). (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- zu pflanzende Bäume im Bereich der v.g. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- private Grünflächen im Bereich der v. g. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Kleinkinderspielplatz nach § 10 Abs. 2 LBO (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)
- Zuwegung mit Fahrechten zu Gunsten der Feuerwehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

Die übrigen unter Pkt. 7.1 genannten Festsetzungen werden in die 1. vereinfachte Änderung des B-Plans Nr.22 übernommen.

7.3 Neue Festsetzungen in der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22 :

- offene Bauweise
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §22 Abs.4 BauNVO)
- Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Abs. 3 BauNVO)
- zu pflanzende Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- private Verkehrsflächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G1 + F1 + L1 = Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 17 und der Versorgungsträger

G2 + F2 + L2 = Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 18 und der Versorgungsträger

G3 + F3 + L3 = Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger auf dem in Aussicht genommenen Grundstück Nr. 19 und der Versorgungsträger

- Standorte für Müllbehälter durch textliche planungsrechtliche Festsetzung Buchstabe A, Ziffer 2
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ergänzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen für Hausgruppen unter den planungsrechtlichen Festsetzungen Buchstabe A, Ziffer 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzung Buchstabe A, Ziffer 5... um die zulässigen Breite von Heckendurchbrüchen pro Grundstück für Hausgruppen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Text (Teil B), Buchstabe B unter folgenden Ziffern:
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. mit § 92 LBO)

1.2 „ Untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangsüberdachungen und Wintergärten dürfen von o.g. Dachneigung abweichen“

1.3 „ Dacheindeckungen sind nur in den Farben hellgrau-anthrazit, rot-rotbraun, braun und dunkelgrün-graugrün zulässig“

1.4 „ Folgende Materialien und Farben sind für die Außenwandgestaltung zulässig:

Verblendmauerwerk in den Farben:

- rot/rotbunt
- rotbraun

Für die Wandflächen des Erdgeschosses pro Hauptgebäude dürfen 20 % und für die Wände des Dachgeschosses 100 % abweichende Materialien wie Holz, Putz und Blech verwendet werden.“

1.5 Ergänzung um Zulässigkeit der abweichenden Bauweise für Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen als „Holzbauweise“

1.6“ Stark leuchtende und stark reflektierende Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser sind nicht zulässig“

Einfügung in das Ortsbild

Das Wohngebiet „Ostlandstr. Süd“ wurde durch den B-Plan Nr. 22 städtebaulich geordnet und durch die gestalterische Zielvorgabe des B-Plans geprägt.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes wird hauptsächlich von Einfamilienhäusern in Einzel- oder Doppelhausbauweise in eingeschossiger Bauweise geprägt.

Um das Plangebiet optimal in die vorhandene Bebauung einzufügen wurden die gestalterisch prägenden Festsetzungen des B-Plans Nr. 22 in den Änderungsbereich übernommen.

Im Wohngebiet „Zur Linnbek“ befinden sich hauptsächlich Einfamilienhäuser mit rotem Verblendmauerwerk und Dächer in hellgrau-anthrazit, rot- rotbraun, braun.

Die Gemeinde will durch die Planung die homogene Eigenart des Gebietes nicht verändern. Deshalb wurden zusätzlich gestalterische Festsetzungen in die 1. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 22 aufgenommen, die sich an der umliegenden vorhandenen Bebauung orientieren.

Damit eine gewisse Homogenität der Nebenanlagen, Garagen und offenen Garagen zu den Hauptgebäuden erzielt wird, sind sie den Hauptgebäuden gestalterisch anzupassen.

Um eine kostengünstige Bauweise für Nebenanlagen, Garagen und offene Garagen zu ermöglichen, ist für diese Anlagen ausnahmsweise Flachdach- und Holzbauweise zulässig.

9. Maßnahmen für den Lärmschutz

Wegen der Nähe des Wohngebietes „ Zur Linnbek“ zur Bahnlinie bestanden seitens der Gemeinde Osterrönhof Bedenken, ob die schalltechnischen

Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können.

Deshalb wurde das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 24113 Molfsee, beauftragt, im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 22 „Ostlandstr. Süd“ ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Folgende Hinweise zum Immissionsschutz aus diesem Gutachten sind im Zuge fortführender Planungen auch innerhalb des Geltungsbereichs der 1. vereinfachten Änderung des B-Plans Nr. 22 zu beachten.

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass tagsüber der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für Allgemeines Wohngebiet durch den Schienenverkehr unterschritten wird.

Nachts wird der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für ein Allgemeines Wohngebiet durch den Schienenverkehr überschritten.

Berechnungen von passiven Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719 ergaben, dass das erforderliche Schalldämm-Maß bereits von üblichen Bauteilen erreicht wird.

Es wird jedoch ein Schalldämm-Maß der Außenbauteile im überwiegenden Bereich des B-Planes Nr. 22 von 40 dB empfohlen.

Ebenfalls wird empfohlen, auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu achten.

10. Erschließung

Der Änderungsbereich kann an die bereits fertiggestellte Gemeindestraße „Zur Linnbek“ angeschlossen werden.

Zuwegungen zu Baugrundstücken im hinteren Bereich werden durch private Wohnwege hergestellt, deren Fahrbahnbreite 3,50 m beträgt.

Alle Anlieger, die Gemeinde und die Versorgungsträger erhalten ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Die unbebauten Flurstücke 109/1, 115, 114, 110 und 111 der Flur 8 und die bebauten Flurstücke 112, 108, 113, 105/3, 105/1, 105/2, 106 und 107 der Flur 8. befinden sich im privaten Eigentum. Die Gemeinde beabsichtigt nicht die Grundstücke zu erwerben. Die Veräußerung der unbebauten Grundstücke bleibt in privater Hand.

12. Ver- und Entsorgung

12.1 Brandschutz

Löschwasser wird durch die von den Stadtwerken Rendsburg im Wohngebiet installierten Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

12.2 Wasserversorgung

Das Wohngebiet ist an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

12.3 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem.

Das unbelastete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann es auch gesammelt und gespeichert werden.

Folgende Hinweise von der Unteren Wasserbehörde sind vom Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu beachten:

Gewässeraufsicht:

- Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in Oberflächengewässer ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000 m² erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung angeschlossenen Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird.“
- Die Ableitung von Niederschlagswasser von reinen Wohngrundstücken in das Grundwasser ist bis zu einer befestigten Flächengröße von 1.000,00 m² über die belebte Bodenzone, z. B. Flächen- bzw. Muldenversickerung, erlaubnisfrei, wenn die Einleitung zwei Monate vor Baubeginn unter Angabe der Größe und Nutzung der angeschlossene Fläche, der Einleitungsstelle und der Einleitungsmenge der unteren Wasserbehörde angezeigt wird.
- Erdwärmesondenanlagen, die die Erdwärme mit Tiefenbohrungen nutzen, sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten unter Verwendung des Vordrucks des Kreises Rendsburg-Eckernförde der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
- Grundwasserabsenkungen bzw. -ableitungen durch Kellerdränagen, die dauerhaft erfolgen, einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand darstellen. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung regelmäßig durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer so genannten Wanne), kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden. Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde auf Antrag. Er ist der Wasserbehörde mit Bauantrag einzureichen.
- Revisionsdränagen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Abwasser:

- Auf Grundlage des § 18 b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der §§ 31 und 34 Landeswassergesetz (LWG) gelten für die Errichtung und den Betrieb von Anlagen für Abwasser im Sinne des § 30 Abs. 1 LWG die jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik und die *Technischen Bestimmungen zum Bau und*

Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation vom 25. November 1992 und 15. April 2002.

- Grundlage für die Versickerung von Regenwasser ist das ATV-Arbeitsblatt A-A 138, Ausgabe April 2005. Besondere Beachtung gilt der Tabelle 1 *Versickerung der Niederschlagsabflüsse unter Berücksichtigung der abflussliefernden Flächen außerhalb von Wasserschutzgebieten*, Seite 14.
- Die zusätzlich anfallenden Regen- und Schmutzwassermengen dürfen die bestehenden Regen- und Schmutzwasseranlagen nicht überlasten. Gemäß § 34 Abs. 2 LWG sind die vorhandenen Regen- und Schmutzwasseranlagen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik anzupassen. Das bestehende Regenrückhaltebecken ist eine genehmigte Abwasserbehandlungsanlage und gemäß § 34 Abs. 2 LWG den neuen Wassermengen und den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Abwassertechnik anzupassen.
- Für die Erweiterung und den Neubau von Regenwasserbehandlungsanlagen, Regenwasserversickerungsanlagen der öffentlichen Verkehrsflächen und von Schmutzwasserbehandlungsanlagen ist eine Genehmigung nach § 35 Abs. 1 LWG und für den Neubau der Kanalisation eine Zustimmung auf Grundlage der §§ 34 u 109 Abs.1 LWG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
- Mit Einführung des Landeswassergesetzes vom 11. Februar 2008 verliert die *Landesverordnung über die Anforderungen an die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser* vom 25. Mai 2002 ihre Gültigkeit. Die erlaubnisfreie Versickerung wird im § 21 LWG geregelt.

12.4 Zentrale Wärmeversorgung

Das Wohngebiet ist an eine zentrale Nahwärmeversorgung der E.ON Hanse AG, die im Wohngebiet „Ostlandstraße Nord“ errichtet ist, angeschlossen.

12.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

12.6 Stromversorgung

Der gesamte Gemeindebereich ist an das Stromversorgungsnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen.

12.7 Fernmeldewesen

Anschluss an vorhandene Fernmeldeanlagen ist möglich.

13. Kosten

13.1 Erschließungskosten

Für die Gemeinde fallen keine Erschließungskosten an.

Die Kosten für die weitere Erschließungsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger übernommen.

13.2 Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen mind. 12 Stück je 250,00 € netto ca. € 3.000,00

Die Kosten für v.g. Anpflanzungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

Osterrönhof, den

.....
-Bernd Sienknecht - Der Bürgermeister -

Stand: 29.09.08

ak stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens
Stadtplanerin und Architektin
Am Gymnasium 2
24768 Rendsburg

Tel.: 04331-132416
Fax: 04331-132426
Mobil: 015152187698
e@mail: anke.karstens@ak-stadt-art.de

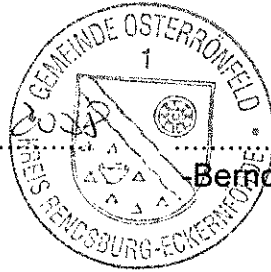
13.2 Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen mind. 12 Stück je 250,00 € netto ca. € 3.000,00

Die Kosten für v.g. Anpflanzungen werden vom Vorhabenträger übernommen.

Osterrörfeld, den

01.12.2008



Bernd Sienknecht - Der Bürgermeister -



Stand: 29.09.08

ak-stadt-art

Dipl. Ing. Anke Karstens
Stadtplanerin und Architektin
Am Gymnasium 2
24768 Rendsburg

Tel.: 04331-132416
Fax: 04331-132426
Mobil: 015152187698

e@mail: anke.karstens@ak-stadt-art.de

