

## **Begründung**

---

---

### **2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 für das Gebiet "Ohldörp" der Gemeinde Osterrönfeld**

---

---

**Auftraggeber:  
Gemeinde Osterrönfeld  
Der Bürgermeister  
über  
Amt Osterrönfeld  
Schulstr. 36  
24783 Osterrönfeld**

**August 2000**

---

---

**Dipl.-Ing. Helmut Hansen    Architekt + Stadtplaner    Am Gymnasium 2    24768 Rendsburg**

## **1. Einführung**

### **1.1 Anlaß der 2. Änderung des B-Planes Nr. 25**

Aufgrund der großen Nachfrage nach Einzelhäusern und der geringen Nachfrage nach Kettenhäusern konnten die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bisher nicht veräußert werden, da in diesen Gebieten Kettenhausbauweise festgesetzt wurde. Die Gemeinde möchte diese Baugebiete entsprechend der Nachfrage anpassen, um die Entstehung von großen Baulücken zu vermeiden.

Zur Sicherung und Einhaltung der städtebaulichen Ordnung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange hat die Gemeindevertretung die 2. Änderung des B-Planes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ohldörp" beschlossen.

## **2. Verfahren der Bauleitplanung**

### **2.2. Aufstellungsbeschluß**

Die Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 25 wurde am 8.6.00 von der Gemeindevertretung beschlossen.

### **2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (§ 8(2)BauGB)**

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 25 wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 Übernahme der Darstellungen aus dem Landschaftsplan**

Die Abstimmung mit dem Landschaftsplan hat während des Verfahrens des B-Planes Nr. 25 stattgefunden. Die 2. Änderung des B-Planes Nr 25 weicht davon nicht ab.

## **3. Anpassung an die übergeordnete Planung**

Die Anpassung an die Landesraumordnungsplanung Schleswig-Holstein 1998 und die Regionalplanung für den Planungsraum III wurde im Zuge der Planung des B-Planes Nr. 25 geprüft und abgestimmt.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 25 weicht davon nicht ab.

## **4. Plangeltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254 und 255 der Flur 7 Gemarkung Osterrönfeld.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

im Norden:

von dem Fuß- und Radweg entlang des Bahndammes mit der Flurbezeichnung 13/9

im Osten:

von der Anliegerstraße (Planstr. f) mit der Flurstücksbezeichnung 120

im Süden:

von dem Redder mit der Flurstücksbezeichnung 127

im Westen:

von der öffentlichen Grünanlage mit Fußweg mit der Flurbezeichnung 147

Alle vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 7 und haben die Gemarkung Osterrönfeld.

#### 5. **Größe des Plangeltungsbereiches**

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Fläche von 15.338,00 qm

Davon werden:

11.987,75 qm	als	Allgemeines Wohngebiet
2.029,00 qm	als	Verkehrsflächen
289,00 qm	als	private Grünflächen
726,25 qm	als	private Gehölzstreifen
306,00 qm	als	öffentliche Grünflächen mit Fußweg

ausgewiesen.

#### 6. **Lage des Plangeltungsbereiches und Bezeichnungen im B-Plan Nr. 25**

Das Planungsgebiet liegt an der westlichen Grenze des durch den B-Plan Nr. 25 überplanten Wohngebietes "Ohldörp". Im B-Plan Nr. 25 wurde das Gebiet als Quartier A bezeichnet und in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 unterteilt. Die im B-Plan Nr. 25 und in der 1. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 in Aussicht genommene Grundstücksteilung der Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit der Grundstücksbezeichnung Nr. 1 und Nr. 2 wird in die 2. Änderung nicht übernommen.

Die in der 1. vereinf. Änd. des B - Planes Nr. 25 noch offen gelassene weitere Grundstückunterteilung wurde bis zu dem heutigen Zeitpunkt weiter in einzelne Flurstücke unterteilt die bereits in den katastermäßigen Bestand übernommen worden sind.

**7. Aufhebungen von Festsetzungen aus der 1. vereinf. Änderung des B - Planes Nr. 25 im Quartier A mit WA 1 und WA2 durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 25**

Aufhebungen:

- Baugrenzen
- Anzahl Wohneinheiten, max. 4 pro Haus
- Straßenbegrenzungslinie für die Planstraßen m + n
- Stellplätze
- abweichende Bauweise
- Dachform, ausschließlich ZD
- Dachneigung für Zwischengebäude, 3° - 45°
- Gestaltung der Hauptkörper für die Außenwand und das Dach
- textl. Festsetzungen im Text ( Teil B unter Ziffer A Nr. 2.1 und 2.2
- nur Einzelhäuser zulässig

Neue Festsetzungen:

- Baugrenzen
- Straßenbegrenzungslinie für Planstraßen m+n
- Firstrichtung
- offene Bauweise
- Anzahl Wohneinheiten pro Einfamilienhaus max .2  
Wohneinheiten in Hausgruppen pro Haus 1 Wohneinheit
- textliche Festsetzung im Text ( Teil B )  
Ziffer A, Nr. 1.7
- nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

## **8. Immissionen**

Die Hinweise zu Immissionen im Geltungsbereich der 2. Änderung des B - Planes Nr. 25 sind aus dem B - Plan Nr. 25 übernommen.

Die damaligen Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben , daß tagsüber in einer Entfernung bis zu 250 m von der L 255 der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeines Wohngebiet überschritten wird.Im übrigen Baugebiet wird der schalltechnische Orientierungswert entweder eingehalten oder unterschritten (siehe Anlage Nr. 3.1 im Schallgutachten).

Nachts wird im gesamten Baugebiet der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten. Die erheblichen Überschreitungen werden durch Schallimmissionen der Bahn verursacht ( siehe Anlage Nr. 3.2 im Schallgutachten ).

Folgende Konflikte betreffen die Planung der 2. Änderung des B - Planes Nr. 25:  
- der Bahndamm, der das Planungsgebiet im Norden begrenzt.

Die Gemeinde Osterrönfeld plant folgende Schallschutzmaßnahmen:

Im Bereich zwischen der 59 dB(A)- Isophone und der Straße (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV, siehe auch Anlage 1 der Begründung) sollen an der Straße zugewandten Seite der Wohnhäuser keine Fenster von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, angeordnet werden. Für den übrigen Bereich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Anlage Nr. 2 der Begründung gibt Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Bahnlärm für Schlafräume.

An der von der Schallquelle abgewandten Seite kann der nächst niedrigere Bereich für passive Schallschutzmaßnahmen gewählt werden.

## **9. Erschließung**

Die Erschließung des B - Planes Nr. 25 ist bereits abgeschlossen. Die Erschließung ist durch den B - Plan Nr. 25 gesichert.

## **10. Bodenordnende Maßnahmen**

Alle Grundstücke befinden sich im privaten Besitz.

## **11. Bodengutachten**

Es wurde eine Baugrundsondierung von der Fa. Ivers Brunnenbau aus Osterrönfeld durchgeführt, dessen Ergebnis bei der Planung berücksichtigt wurde.

**12. Brandschutz**

Löschwasser wird durch die von den Stadtwerken Rendsburg im Planungsgebiet vorgesehenden Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

**13. Wasserversorgung**

Die Wohngebiete werden an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

**14. Entwässerung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluß an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem. Regenwasser wird in ein Regenrückhaltebecken geführt, dort gespeichert und dann in die Wehrau geleitet. Auf Grundstücken, wo versickert werden kann, wird das Regenwasser zur Versickerung gebracht.

**15. Abfallbeseitigung**

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

**14. Stromversorgung**

Das Wohngebiet wird, wie der gesamte Gemeindebereich, an das Stromversorgungsnetz der SCHLESWAG AG angeschlossen.

**15. Fernmeldewesen**

Es wurden geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorgesehen.

**16. Zentrale Wärmeversorgung**

Die Wohngebiete werden an eine zentrale Nahwärmeversorgung der SCHLESWAG, die im Geltungsbereich des B - Planes Nr. 25 "Ohldörp", geplant ist, angeschlossen.

**17. Erschließungskosten**

Die Erschließung des B - Planes Nr. 25 ist abgeschlossen. Durch die 2. Änderung des B - Planes Nr. 25 fallen für die Gemeinde keine zusätzliche Erschließungskosten an.

**18. Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Es fallen durch die 2. Änderung des B - Planes Nr. 25 keine zusätzlichen Kosten für Bodenbearbeitung, Vorbereiten der Vegetationsflächen, Wall aufsetzen, Feldgehölze, Großbäume, Heister, Sträucher, Fertigstellungspflege an.

Die hierfür anfallenden Kosten sind bereits im B - Plan Nr. 25 eingerechnet. Die Kosten sind von den Anliegern zu übernehmen.

Die Gemeinde Osterrönfeld übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

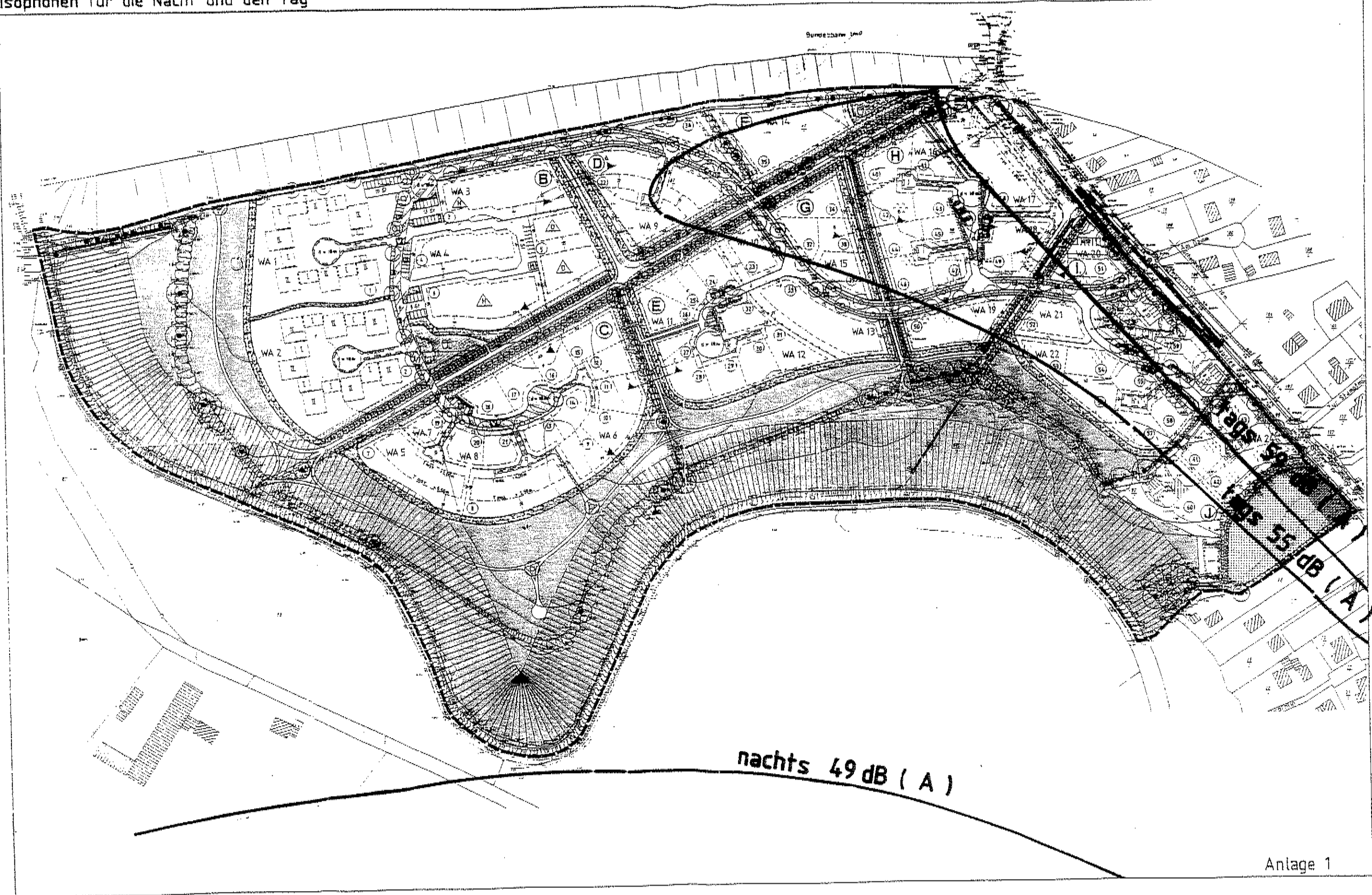
Osterrönfeld, den 2.10.00

Der Bürgermeister

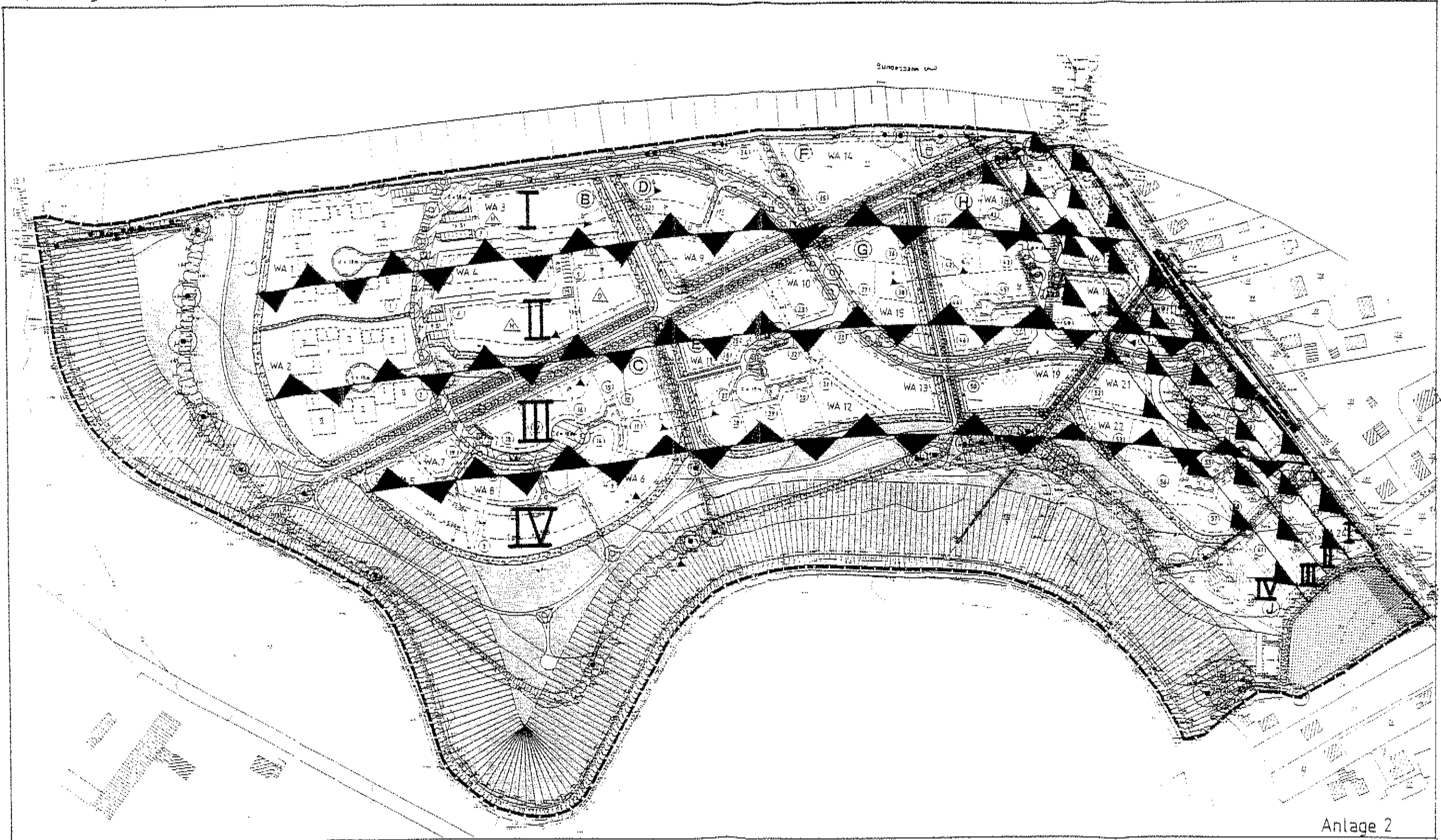


Stand:05.06.00/ 08.08.2000

Isophonen für die Nacht und den Tag







Anlage 2

Blatt 1

## Anlage 2 ( Blatt 2 )

### Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen

#### von Außenbauteilen für Aufenthaltsräume\* mit

Sichtverbindung zur L 255 (siehe Anlage 2)

\*Für Wohnräume, die nur tagsüber genutzt werden.

kann der nächst niedrigere Bereich gewählt werden.

Bereich I : bewertetes Schalldämm-Maß der  
Außenbauteile von 45 - 50 dB

Bereich II : bewertetes Schalldämm-Maß der  
Außenbauteile von 40 - 45 dB

Bereich III : bewertetes Schalldämm-Maß der  
Außenbauteile von 35 - 40 dB

Bereich IV : bewertetes Schalldämm-Maß der  
Außenbauteile von 30 - 35 dB

auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen achten

### Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen

#### von Außenbauteilen für Schlafräume mit Sicht-

verbindung\* zur Bahnlinie (siehe Anlage 2)

\*Für Schlafräume, die der Bahnlinie abgewandt sind.

kann der nächst niedrigere Bereich gewählt werden.

Bereich I : bewertetes Schalldämm-Maß der  
Außenbauteile von 45 - 50 dB

Bereich II : bewertetes Schalldämm-Maß der  
Außenbauteile von 40 - 45 dB

Bereich III : bewertetes Schalldämm-Maß der  
Außenbauteile von 35 - 40 dB

Bereich IV : bewertetes Schalldämm-Maß der  
Außenbauteile von 30 - 35 dB

auf schallgedämmte Lüftungseinrichtungen achten