

Satzung der Gemeinde Osterhorn über den Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet südlich Kloster" für das Gebiet südlich „Kloster“, westlich des „Brander Weg“ und östlich der „Dorfstraße“

Aufgrund der §§ 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbehörden (LBO) Sachverhalt: Es wird durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.05.2023 folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 "Wohngebiet südlich Kloster" für das Gebiet südlich „Kloster“, westlich des „Brander Weg“ und östlich der „Dorfstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 9) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WF: Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ 0,3: Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl
 - I: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer
 - FH 8,5 m: Flurhöhe als Höchstmaß in Metern
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - ▲: nur Einzel- und Doppelhauser zulässig
 - : Baugrenze
- Sonstige Planzeichen
 - : Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Teil B - Text -

- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1. Sockelhöhe: Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm betragen, gemessen ab der Geländeoberfläche, die die Straße Kloster gemessen wird, mit Maß vor dem Baugrundstück und in Fahrtrichtung.
 - 1.1.2. Firsthöhe: Die Firsthöhe der Gebäude, die südlich der Fahrtrichtung der Straße Kloster gemessen ist, ist mit der Firsthöhe des benachbarten Gebäudes gleichzusetzen. Der höchste Punkt des Dachfirstes, die Firsthöhe ist im Teil A - Planzeichnung festgesetzt.
 - 1.1.3. Überschreitung der Firsthöhe: Die Überschreitung der Firsthöhe ist zulässig, wobei die festgesetzte Firsthöhe für diesen Nutzungszweck um bis zu 1 m überschritten werden darf.
 - Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Im Plangebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
 - Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)
 - Nebenanlagen, Carports und Carports müssen entlang der Straße Kloster einen Abstand von 3,00 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze für Einheiten. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen nicht beeinträchtigen.
 - Festsetzung zur Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)
 - 1.4.1. Rückhaltung bei Störschichtschichten und als Bauwasserreservoir: Ist je Baunutzfläche eine Zisterne mit folgenden Mindestgrößen auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen:
 - 4 m³ DN 2.000 große Zisterne für Grundstücke bis 800 m²
 - 6 m³ DN 2.000 große Zisterne für Grundstücke ab 801 m²
 - 1.4.2. Das Oberflächenwasser der gepflasterten Außenanlagen (private Wege und Terrassen) ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern bzw. zu verdunsten. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und Zuführten ist in die Zisternen und bei Bedarf in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Kloster“ abzuliefern. Ausnahmeweise darf eine andere Möglichkeit der Regenwasserabfuhr gewählt werden, sofern die schadhafte Besiedlung des Regenwassers sichergestellt ist und die Nachbargrundstücke nicht negativ beeinträchtigt werden.
 - 1.4.3. Ebenerdig, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Zuwegungen sind im wasser- und lufttechnischen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeweg von 0,6 darf nicht überschritten werden.
 - 1.4.4. Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)
 - Für Schall- und Vibrationen sind im gesamten Plangebiet schallschuttmäßige Zuführungen oder raumtechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schalls gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.
 - Von Absatz 1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass die im Plangebiet festgesetzte Schallschutzanforderung (nig) Baukörper, Lage der Räume, usw.) ein vermindertes Progn zu erwarten ist, so dass geringere Anforderungen an die Schalldämmung ausreichend sind.
 - Hinweis: Die DIN 4109-1 und 4109-2 können bei der Amtsverwaltung eingesehen werden.

- III.3. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 86 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 LBO-SH)
 - Geländeeingebänge
 - zwischen den neuen Baugrundstücken und zu den Nachbargrundstücken sowie
 - zwischen den Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen
 - sind in Form einer Abbochung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich werden. Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gemäß § 87 LBO Sock-H. ausnahmeweise auch ohne Abbochung hergestellt werden, wenn dies aus Ortschaft und die benachbarten Privatgrundstücke dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.
- III.4. Stellplätze
 - Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlen:

| Nebenanlage | Zahl der PKW-Stellplätze | Zahl der Fahrradstellplätze |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseneinheit | Min. 2 je Wohneinheit | Min. 2 je Wohneinheit |
- III.5. Ordnungswidrigkeiten
 - Gemäß § 84 Abs. 1, Landesbauordnung (LBO SH) handelt es sich um Ordnungswidrigkeit, wer den öffentlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.
- IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - Zugrundelegende Vorschriften
 - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Verwaltungsverwaltung Stadt Barmstod - Bauamt, Markt 1, 23535 Barmstod eingesehen werden.
 - Pflanzliste
 - Bäume:
 - Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Wald-Ahorn (Acer sylvaticus)
 - Gewöhnliche Eiche (Fraxinus excelsior)
 - Eiche (Quercus in Arten)
 - Linde (Tilia cordata)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Sträucher:
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Waldrose (Rosa canina)
 - Wildrose (Rosa rugosa)
 - Pflaume (Prunus domestica)
 - Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hornspitze (Rosa sylvestris)
 - Kirschlorst (Prunus cerasifera)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Gemeine Hobbirne (Pyrus communis)
 - Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
 - Vorbereit (Sobus aucuparia)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Kletterpflanzen:
 - Waldrebe (Clematis alpina)
 - Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Efeu (Hedera helix)
 - Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)
 - Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

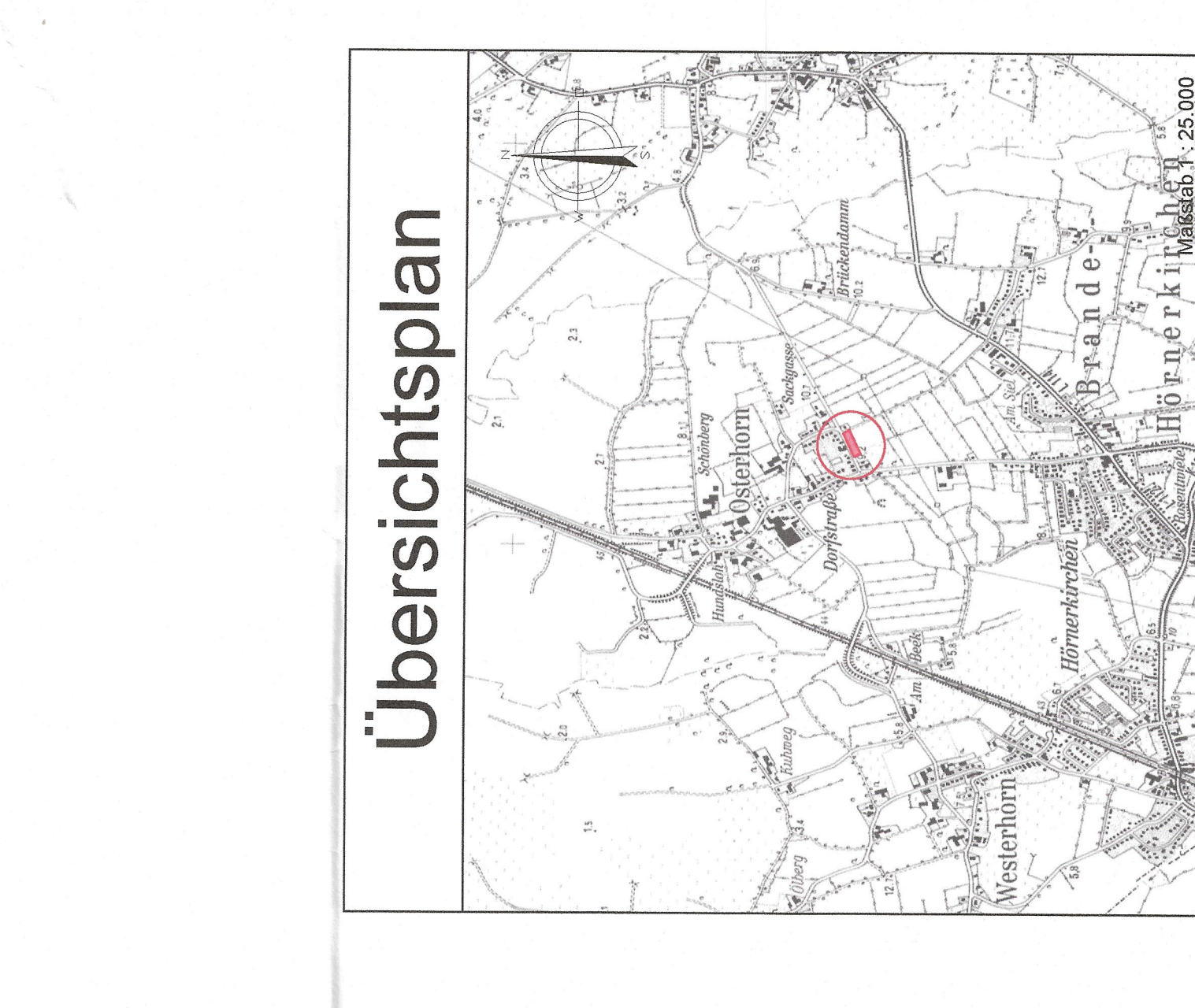
- IV.2. Verfahrensmerkmale
 - 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.03.2022. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte durch Aushang in den Bekanntmachungsblättern und im Internet am 24.03.2022 erlegt.
 - 2. Das feilschige, Beibehaltung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.07.2023 durchgeführt.
 - 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung betroffen sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.09.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - 4. Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2023 den Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - 5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2023 bis 02.05.2023 während der Öffentlichkeitsauslegung im Internet auf der Website der Gemeinde Osterhorn öffentlich zur Einsichtnahme mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 21.03.2023 durch Aushang in den Bekanntmachungsblättern öffentlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Stellungnahmen und die Begründung der Gemeindevertretung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen werden unter <https://www.wg-stadtentwicklung-osterhorn.de> im Internet eingesehen.
 - 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.03.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - 7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.05.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.05.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (Gemeinde) Beschluss gebilligt. Osterhorn, den 23.06.23
- Der Bürgermeister
- Die Bauunterschiedsverordnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen. Osterhorn, den 23.06.23
- Der Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Abmessungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Pirmberg, 2.6.23
- Öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Begründung sind im Internet unter <https://www.wg-stadtentwicklung-osterhorn.de> veröffentlicht. Die Besondere der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Markt Auskunft erteilt, sind am 23.06.23 öffentlich bekanntgemacht 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen (§ 216 Abs. 1 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.06.23 in Kraft getreten.
- Osterhorn, den 23.06.23
- Der Bürgermeister

- III.3. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 86 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 LBO-SH)
 - Geländeeingebänge
 - zwischen den neuen Baugrundstücken und zu den Nachbargrundstücken sowie
 - zwischen den Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen
 - sind in Form einer Abbochung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich werden. Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gemäß § 87 LBO Sock-H. ausnahmeweise auch ohne Abbochung hergestellt werden, wenn dies aus Ortschaft und die benachbarten Privatgrundstücke dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.
- III.4. Stellplätze
 - Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlen:

| Nebenanlage | Zahl der PKW-Stellplätze | Zahl der Fahrradstellplätze |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseneinheit | Min. 2 je Wohneinheit | Min. 2 je Wohneinheit |
- III.5. Ordnungswidrigkeiten
 - Gemäß § 84 Abs. 1, Landesbauordnung (LBO SH) handelt es sich um Ordnungswidrigkeit, wer den öffentlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.
- IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - Zugrundelegende Vorschriften
 - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Verwaltungsverwaltung Stadt Barmstod - Bauamt, Markt 1, 23535 Barmstod eingesehen werden.
 - Pflanzliste
 - Bäume:
 - Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Wald-Ahorn (Acer sylvaticus)
 - Gewöhnliche Eiche (Fraxinus excelsior)
 - Eiche (Quercus in Arten)
 - Linde (Tilia cordata)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Sträucher:
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Waldrose (Rosa canina)
 - Wildrose (Rosa rugosa)
 - Pflaume (Prunus domestica)
 - Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hornspitze (Rosa sylvestris)
 - Kirschlorst (Prunus cerasifera)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Gemeine Hobbirne (Pyrus communis)
 - Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
 - Vorbereit (Sobus aucuparia)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Kletterpflanzen:
 - Waldrebe (Clematis alpina)
 - Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Efeu (Hedera helix)
 - Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)
 - Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

Übersichtsplan



Gemeinde Osterhorn

Bebauungsplan Nr. 2
- Wohngebiet südlich Kloster -

Verfahrensstand: Inkrafttreten
Phase: 3
Maßstab: 1 : 1000

Herstellung: Mar 2023
geprüft: Mar 2023
Mar 2023

Projekt Nr.: OSH22001
Bauplan: am 11.05.2023

Auftraggeber: Gemeinde Osterhorn über

Verwaltungs-gemeinschaft Stadt Barmstod - Amt Homertöcheren Am Markt 1 23535 Barmstod

- III.3. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 86 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 LBO-SH)
 - Geländeeingebänge
 - zwischen den neuen Baugrundstücken und zu den Nachbargrundstücken sowie
 - zwischen den Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen
 - sind in Form einer Abbochung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich werden. Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gemäß § 87 LBO Sock-H. ausnahmeweise auch ohne Abbochung hergestellt werden, wenn dies aus Ortschaft und die benachbarten Privatgrundstücke dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.
- III.4. Stellplätze
 - Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Richtzahlen:

| Nebenanlage | Zahl der PKW-Stellplätze | Zahl der Fahrradstellplätze |
|--|--------------------------|-----------------------------|
| Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseneinheit | Min. 2 je Wohneinheit | Min. 2 je Wohneinheit |
- III.5. Ordnungswidrigkeiten
 - Gemäß § 84 Abs. 1, Landesbauordnung (LBO SH) handelt es sich um Ordnungswidrigkeit, wer den öffentlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500,00 € geahndet werden.
- IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen
 - Zugrundelegende Vorschriften
 - Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Verwaltungsverwaltung Stadt Barmstod - Bauamt, Markt 1, 23535 Barmstod eingesehen werden.
 - Pflanzliste
 - Bäume:
 - Spitz-Ahorn in Sorten (Acer platanoides)
 - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Wald-Ahorn (Acer sylvaticus)
 - Gewöhnliche Eiche (Fraxinus excelsior)
 - Eiche (Quercus in Arten)
 - Linde (Tilia cordata)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Sträucher:
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Waldrose (Rosa canina)
 - Wildrose (Rosa rugosa)
 - Pflaume (Prunus domestica)
 - Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hornspitze (Rosa sylvestris)
 - Kirschlorst (Prunus cerasifera)
 - Schlehe (Prunus spinosa)
 - Gemeine Hobbirne (Pyrus communis)
 - Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
 - Vorbereit (Sobus aucuparia)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Kletterpflanzen:
 - Waldrebe (Clematis alpina)
 - Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
 - Efeu (Hedera helix)
 - Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)
 - Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
 - Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)