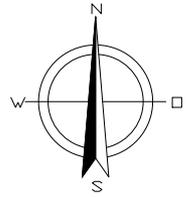


# Gemeinde Osterhorn

vorh.bez. Bebauungsplan Nr. 4  
- nördlich Sackgasse -



## Vorhabenfläche

$\frac{221}{47}$

512

511

GRZ	0,4	II
FH	10 m	E

22.05

510

Sackgasse

100  
117

1:5

Gemeinde  
Osterhorn

vorh.bez. B-Plan Nr. 4  
- nördlich Sackgasse -

Planzeichnung  
Maßstab 1:500

OST20001 . gez: An . Stand: 31.08.2021

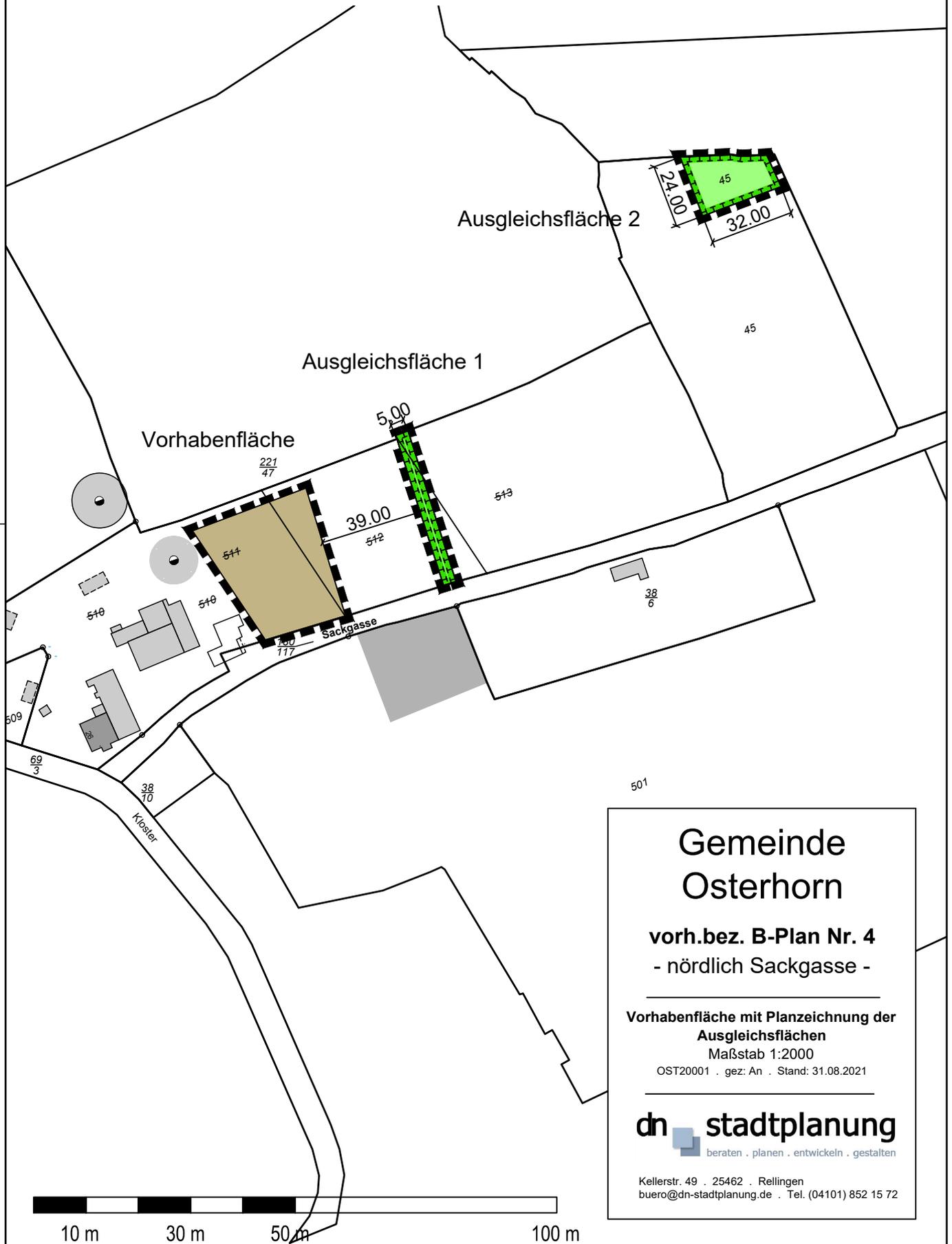
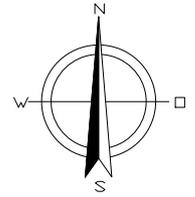
**dn stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72



# Gemeinde Osterhorn

vorh.bez. Bebauungsplan Nr. 4  
- nördlich Sackgasse -



## Gemeinde Osterhorn

vorh.bez. B-Plan Nr. 4  
- nördlich Sackgasse -

Vorhabenfläche mit Planzeichnung der  
Ausgleichsflächen

Maßstab 1:2000

OST20001 . gez: An . Stand: 31.08.2021

**dn stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

## I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Vorhabenfläche gem. Text I. und II.1

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer

FH 10 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (m)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

## Gemeinde Osterhorn

**vorh.bez. B-Plan Nr. 4**  
- nördlich Sackgasse -

Zeichenerklärung

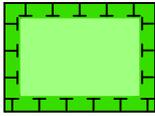
Seite 1 v. 2

OST20001 . gez: An . Stand: 31.08.2021

**dn stadtplanung**  
beraten . planen . entwickeln . gestalten

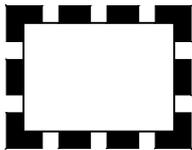
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen  
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

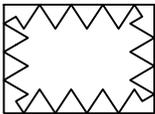


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
hier: Ausgleichsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a Abs. 3 BauGB)

#### 5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten sind  
hier: Wurzelschutzbereich des Baums (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m)

## II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen



aufgemessener Baumbestand mit gekennzeichnetem Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zuzüglich 1,50 m)



Grenze, die den Immissionswert von max. 18 % der Jahresstunden gem. des zugrunde gelegten Geruchsgutachtens anzeigt

## III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksgrenze

510

Flurstücksnummer

# Satzung der Gemeinde Osterhorn über den vorh.bez. Bebauungsplan Nr. 4 "nördlich Sackgasse"

für das Vorhabengebiet - nördlich Sackgasse, östlich Kloster Hausnummer 26,

für die Ausgleichsfläche 1 - 39 m östlich des Vorhabengebietes in einer Tiefe von 5 m und nördlich der Sackgasse in einer Tiefe von ca. 60 m,

für die Ausgleichsfläche 2 - nordöstliche Ecke des Flurstücks 45 der Flur 5, Gemarkung Osterhorn in einer Tiefe von ca. 24 m und einer Breite von ca. 32 m

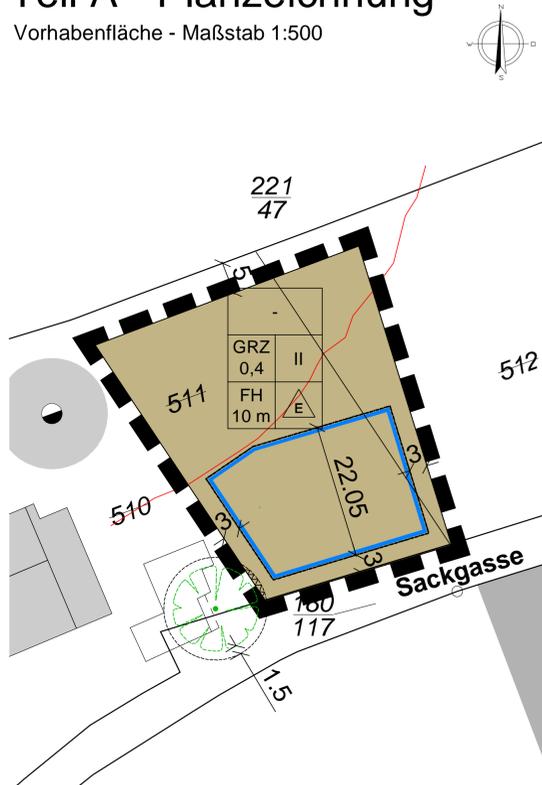
Aufgrund des § 12 BauGB sowie nach § 84 LBO Schl.-H wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 „nördlich Sackgasse“

für das Vorhabengebiet - nördlich Sackgasse, östlich Kloster Hausnummer 26,  
für die Ausgleichsfläche 1 - 39 m östlich des Vorhabengebietes in einer Tiefe von 5 m und nördlich der Sackgasse in einer Tiefe von ca. 60 m sowie  
für die Ausgleichsfläche 2 - nordöstliche Ecke des Flurstücks 45 der Flur 5, Gemarkung Osterhorn in einer Tiefe von ca. 24 m und einer Breite von ca. 32 m  
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## Teil A - Planzeichnung -

Vorhabenfläche - Maßstab 1:500



## Teil B - Text -

### I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

#### I.1 Vorhaben (§ 12 Abs. 3 a BauGB) und Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Es sind gem. § 12 Abs. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitt) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogener Bebauungsplans.

Auf der Vorhabenfläche sind Wohngebäude zulässig, die auf die Belange der umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 5 BauNVO Rücksicht zu nehmen haben (durch landwirtschaftliche Immissionen eingeschränktes Wohnen) sowie deren Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze. Zudem sind Räume für freie Berufe zulässig.

#### I.2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Vorhabenfläche sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.

#### I.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 31 Abs. 1 BauGB, 16 Abs. 6 BauNVO)

Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück und dem höchsten Punkt des Firstes, gemessen in Straßen- und Gebäudemitte.

#### I.4 Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Fläche, in der bauliche Anlagen unzulässig sind. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

#### I.5 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB; § 84 LBO)

Ebenere Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Der Abflussbeiwert von 0,6 darf nicht überschritten werden. Zulässig sind beispielsweise: Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengitterbeläge.

### II. Grünordnerische Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

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

##### II.1.1 Artenschutz

Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiver Insekten sowie zur Energieeinsparung ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich auszuführen. Dies beinhaltet staubdichte, nach unten ausgerichtete und zu den Grün/Außenflächen hin abgeschirmte Leuchten, so dass eine direkte Lichteinwirkung vermieden wird.

##### Hinweis:

Als insektenfreundlich gelten z.B. „warmweiße“ LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 K oder weniger (maximal 3000 K) oder Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST, NAV oder HPS). Eine weitere Alternative stellen Natriumdampfniederdrucklampen (LS-, NA- oder SOX) dar. Aufgrund ihres monochromatischen Lichtes mit einer Wellenlänge von etwa 590 nm ohne Blau- und UV-Anteil sind sie für Insekten kaum sichtbar und außerdem in der Lage, Dunst und Nebel gut zu durchdringen. Darüber hinaus sind sie sehr effizient.

#### II.2 Fläche oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a BauGB (9 Abs. 1 a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Dem Plangeltungsbereich (Vorhabenfläche) werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die Ausgleichsflächen 1 und 2 (Planzeichnung siehe nachfolgend) zugeordnet.

##### II.2.1 Beschreibung der Maßnahme für Ausgleichsfläche 1

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche 1 - ist auf ganzer Länge zwischen dem Knick im Norden und dem straßenbegleitenden Graben im Süden unter Einhaltung einer Durchfahrt von maximal 5 m Breite eine 2-reihige ebenerdige Laubgehölzhecke in einem 5 m breiten Pflanzstreifen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Hecke sind Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu wählen.

Feldahorn (Acer campestre), Steileiche (Quercus robur), Gemeine Traubenkirsche (Prunus padus), Schliehe (Prunus spinosa), Hasel (Corylus avellana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildapfel (Malus sylvestris), Hainbuche (Carpinus betulus).

Die Pflanzung hat in gemischter Anordnung (eine Art als jeweils Fünfer-Gruppe) zu etwa gleichen Anteilen, in der Pflanzqualität von verpflanzten Sträuchern, die mindestens 60 - 100 cm hoch und 4- bis 5-triebig sind, zu erfolgen. Überhälter sind in der Qualität als Heister 150 bis 200 cm zu pflanzen. Die Heckenpflanzung ist während der Gehölzwuchszeit von mind. 5 Jahren mit einem Wildverbisschutzzaun einzuzäunen.

##### II.2.2 Beschreibung der Maßnahme für die Ausgleichsfläche 2

Zum Ausgleich der planungsrechtlich ermöglichten naturschutzrechtlichen Eingriffe, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird eine Teilfläche von 595 m<sup>2</sup>, gemessen ab dem Knickfuß an der zur Maßnahmenfläche gewandten Seite auf dem Flurstück 45, Flur 5, Gemarkung Osterhorn in der Gemeinde Osterhorn zugeordnet:

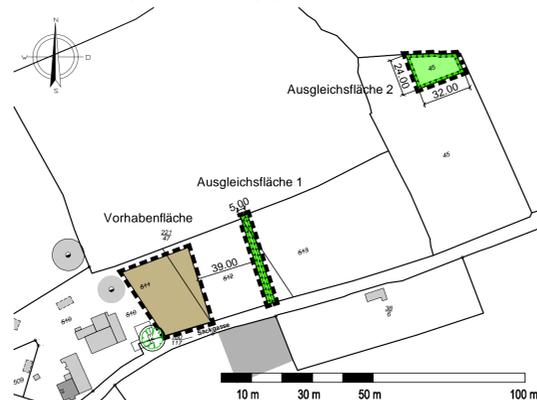
Auf der Fläche sind an den südwestlichen und südlichen Rändern 2 Laubgehölzgruppen auf je mind. 100 m<sup>2</sup> bestehend aus je mind. 50 Stück Gehölzen in Gruppen von je 5 Stück im Abstand von 1 m zwischen den einzelnen Gehölzen so zu pflanzen, dass die Fläche gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche abgeschirmt wird. Auf die Abbildung 10 - Lagekennzeichnung der geplanten Kompensationsmaßnahme 2 in der Begründung wird verwiesen.

Es sind Pflanzen aus der folgenden Pflanzliste zu wählen.

Feldahorn (Acer campestre), Gemeine Traubenkirsche, (Prunus padus), Hasel (Corylus avellana), Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildapfel (Malus sylvestris), Hainbuche (Carpinus betulus). Die Pflanzungen sind mit einer mind. 10 cm starken Strohauflage zu mulchen.

Die sonstige Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Auf der Sukzessionsfläche sind zusätzlich 3 Bäume der Art Hainbuche (Carpinus betulus) in der Größe Stammumfang mind. 14-16 cm zu pflanzen mit Stützpfählen im Anwuchszeitraum.

Die Gehölzpflanzungen sind während der Gehölzwuchszeit von mind. 5 Jahren mit einem Wildverbisschutzzaun einzuzäunen, bei Einhaltung eines Abstands von 2 m zum bestehenden Knick. Anschließend ist der Zaundraht zu entfernen, die Zaunpfähle sind zur Flächenkennzeichnung zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.



Teil A - Planzeichnung der Ausgleichsflächen (M 1:2000)

### III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)

#### III.1 Unversiegelter Grundstücksanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, § 84 LBO)

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Vorhabenfläche, mind. 40 %, ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.).

#### III.2 Vorgärten

Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind nur für die erforderlichen Zufahrten, Stellplätze und Zuwege zulässig. Die flächige Gestaltung der Vorgärten mit Materialien, wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig.

Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen der Grenze der Straße "Sackgasse" und der bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlängerten, vorderen Hauptgebäudevorderseite.

### IV. Hinweise

#### IV.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01. Oktober und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen.

#### IV.2 Mögliche Emissionen

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Mit Gerüchen durch Tierhaltung ist zu rechnen. Im Bereich des Vorhabengebietes kann die belästigungsrelevante Kenngröße der Geruchsimmisionsrichtlinie - GIRL - von 0,15 bis zu einem Wert von 0,18 überschritten werden. Diese möglichen Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Tierhaltung sind als örtlich hinzunehmen und stellen keine erhebliche Belästigung dar.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen Lärm und Staub können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

#### 9.

Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister

#### 10.

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .....

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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitihin in Kraft getreten am .....

Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister

## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Vorhabenfläche gem. Text I. und II.1

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer  
FH 10 m Firsthöhe als Höchstmaß in Metern (m)

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

#### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 1a Abs. 3 BauGB)

#### 5. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten sind hier: Wurzelschutzbereich des Baums (= Baumkrone zuzüglich 1,5 m)

### II. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

aufgemessener Baumbestand mit gekennzeichnetem Wurzelschutzbereich (= Baumkrone zuzüglich 1,50 m)

Grenze, die den Immissionswert von max. 18 % der Jahresstunden gem. des zugrunde gelegenen Geruchsgutachtens anzeigt

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungskästen am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 08.02.2021 bis 09.03.2021 durchgeführt.

3. Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2021 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.07.2021 bis zum 08.08.2021 während der Dienststunden: Montag und Donnerstag von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr und von 13:30 Uhr bis 16:00 Uhr, Dienstag von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr und von 13:30 Uhr bis 18:00 Uhr und Freitag von 08:00 Uhr bis 12:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Aushang in den Bekanntmachungskästen bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <https://www.vg-barmstedt-hoerkerkirchen.de/amt-hoerkerkirchen/bauleitplanung> ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Uetersen, .....

Öffentl. best. Vermessungsgenieuer

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

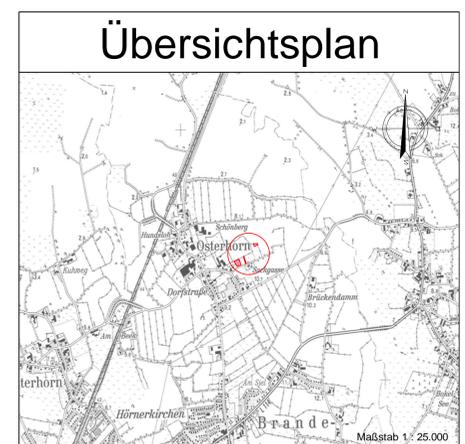
Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister

8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister



<b>Gemeinde Osterhorn</b> vorh.bez. Bebauungsplan Nr. 4 - nördlich Sackgasse -		
Verfahrenstand	Satzungsbeschluss	Auftraggeber
Phase	3	Gemeinde Osterhorn
Maßstab	1 : 500	über Verwaltungsgemeinschaft Stadt Barmstedt / Amt Hörnerkirchen
Arbeitsstand	31.08.2021	Am Markt 1 25355 Barmstedt
bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:
Aug. 2021 An.	Jun. 2021 An.	Aug. 2021 An/Da.
		Projekt Nr. OSH20001
beraten · planen · entwickeln · gestalten		Blattgröße 0,891 x 0,765 = 0,682 m <sup>2</sup>
Kartenr. 49 - 25462 - Barmst. barmst@dn-stadtplanning.de · Tel. (04101) 802 15 72		