Satzung der Gemeinde Osterhorn über den Bebauungsplan Nr. 2 A "Wohngebiet südlich Kloster"

für das Gebiet südlich „Kloster“, westlich des „Brander Weg“ und östlich der „Dorfstraße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 A "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 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1000

Zeichenerklärung

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. 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 — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6. Darstellungen ohne Normcharakter

Gebäudebestand

87/2 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Teil B - Text -

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

I.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I.1.1 Sockelhöhe
Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm betragen, gemessen ab Fahrbahnoberkante der Straße Kloster. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte.

I.1.2 Firsthöhe
Als Firsthöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der Fahrbahnoberkante der Straße Kloster (gemessen in der Fahrbahnmitte und mittig vor dem Baugrundstück) und dem höchsten Punkt des Dachfirstes. Die Firsthöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt.

I.1.3 Überschreitung der Firsthöhe
Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist allgemein zulässig, wobei die festgesetzte Firsthöhe für diesen Nutzungszweck um bis zu 1 m überschritten werden darf.

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

Im Plangebiet sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

I.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen, Garagen und Carports müssen entlang der Straße Kloster einen Abstand von 3,00 m einhalten. Die Festsetzung gilt nicht für Stellplätze und Einfriedungen. Diese Anlagen dürfen die öffentlichen Verkehrsflächen jedoch nicht beeinträchtigen.

I.4 Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

I.4.1
Zur Rückhaltung bei Starkniederschlägen und als Brauchwasserspeicher ist je Baurundstücken 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 .

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 Zufahrten ist in die Zisternen und bei Überlauf in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Kloster“ abzuleiten.

Ausnahmsweise darf eine andere Möglichkeit der Regenwasserbeseitigung gewählt werden, sofern die schadlose Beseitigung das Regenwassers sichergestellt ist und die Nachbargrundstücke nicht negativ beeinträchtigt werden.

I.4.2
Ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Zuwegungen sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

I.4.3
Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.

I.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Für Schlaf- und Kinderzimmer sind im gesamten Plangebiet schalldämmende Zuluftöffnungen oder raumlufttechnische Anlagen vorzusehen. Diese sind beim Nachweis des Schutzes gegenüber Außenlärm gemäß DIN 4109 zu berücksichtigen.

Von Absatz 1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten (z.B. vorgelagerte Baukörper, Lage der Räume, usw.) ein verminderter Pegel zu erwarten ist, so dass geringere Anforderungen an die Schalldämmung ausreichend sind.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

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 - Schutz von Insekten

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der anzulegenden Hecken und der landwirtschaftlichen Flächen ist zu vermeiden.

II.1.2 Artenschutz - Schutz vor Vogelschlag

Für die Vermeidung von Vogelschlag sind Glasfassadenbereiche ab 5 m² Fläche zu gliedern oder durch den Einsatz von Vogelschutzglas, Markierungen o. ähnlichem abzusichern.

II.1.3 Artenschutz - Schutz von Bodenbrütern

Bei Baubeginn zwischen 01.03. und 15.08. muss die Fläche vorher durch einen Ornithologen auf Bodenbrüter untersucht und für die Baumaßnahmen freigeben werden. Vorlaufende Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Anbringen von Flatterbändern) sind in diesem Fall zu veranlassen.

II.2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

II.2.1 Anpflanzung von Bäumen

In den Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Baugrundstück mindestens ein kleinkroniger, heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 - 16 cm betragen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.
Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß dieser Festsetzung zu ersetzen.

Hinwies: Es wird die Pflanzung verschiedener Arten aus der IV.2 Pflanzliste empfohlen.

II.2.2 Anpflanzung von Hecken

Zur Eingrünung des südlichen Plangebietsrandes ist eine freiwachsende zweireihige Hecke aus standortgerechten, heimischen und gebietseigenen Gehölzen (gem. § 40 BNatSchG) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Pflanzen aus der nachfolgenden Pflanzliste zu verwenden. Die Sträucher, mindestens einmal verpflanzt mit Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm Höhe, sind zweireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m in der Reihe, Reihenabstand 1,0 m zu pflanzen.

Pflanzliste:

Corylus avellena	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Hinweis:
Es wird die Wahl von verschiedener Arten empfohlen.

II.2.3 Umsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote für die Wohnbaugrundstücke sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

III. Festsetzungen gemäß § 86 Abs. 1 LBO (SH)

III.1 Unversiegelter Grundstücksanteil

Der nicht überbaute bzw. nicht versiegelte Grundstücksanteil des Wohngebetes (mind. 55 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und zu begrünen (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.). Gestaltungsvarianten mit Kies, Farbscherben, Schotter oder anderen Granulaten sind damit nicht zulässig.

III.2 Einfriedungen

Entlang der Straßen Kloster und Brander Weg sind folgende Einfriedungen zulässig:

- Laubgehölzhecken min. 0,50 m entfernt von der Grundstücksgrenze in einer Höhe von mind. 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen. Grundstücksseitig sind lichtdurchlässige Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch bepflanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zuzüglich max. 0,50 m für die Bepflanzung zulässig oder
- eine dichte Berankung von mind. 1,00 m hohen lichtdurchlässigen Zäunen mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze pro laufendem Meter auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen.

Die jeweiligen Höhen werden gemessen ab der Fahrbahnoberkante der Straßen Kloster bzw. Brander Weg, in Grundstücks- und Fahrbahnmitte.

Bei Grundstückszufahrten und in den Sichtdreiecken von öffentlichen Straßen sowie von Grundstückstein- und -ausfahrten, darf von den Festsetzungen abgewichen werden.

Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden.

Hinweise:
Es wird die Planzungen von unterschiedlichen Sträuchern aus der Pflanzliste unter IV empfohlen.
Kirschlorbeersträucher, Thuja und Scheinzypressen sind nicht heimisch.

III.3 Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen
(§ 86 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 LBO-SH)

Geländeübergänge
- zwischen den neuen Baugrundstücken und zu den Nachbargrundstücken sowie
- zwischen den Wohngebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen

sind in Form einer Abböschung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich werden.

Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gem. § 67 LBO Schl.-H. ausnahmsweise auch ohne Abböschung hergestellt werden, wenn das Ortsbild und die benachbarten Privatgrundstücke dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

III.4 Stellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Zahl der Stellplätze erfolgt anhand der folgenden Tabelle.

Nutzungsart	Zahl der PKW-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohngebäude bis 2 Wohneinheiten je Hauseinheit	Mind. 2 je Wohneinheit	Mind. 2 je Wohneinheit

IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

IV.1 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Verwaltungsgemeinschaft Stadt Barmstedt - Amt Hörnerkirchen, Fachbereich Bauen und Umwelt, Am Markt 1, 25355 Barmstedt eingesehen werden.

IV.2 Pflanzliste

Bäume:
Spitzahorn in Sorten (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Feldahorn (Acer campestre)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eiche (Quercus in Arten)
Linde (Tilia platyphyllos oder Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus colurna)

Sträucher:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Schlehe (Prunus spinosa)
Gemeine Holzbirne (Pyrus communis)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Schneeball (Viburnum opulus)

Kletterpflanzen:
Waldrebe (Clematis alpina)
Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba)
Efeu (Hedera helix)
Gewöhnlicher Hopfen (Humulus lupulus)
Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium)
Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)

IV.3 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung am ..... erfolgt.

2.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.
Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ..... durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.vg-barmstedt-hoernerkirchen.de ins Internet eingestellt.

6.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister

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 Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister

9.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister

10.
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Pinneberg, ...

Öffentl. best. Vermessungsingenieur

11.
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 bekanntgemacht worden.

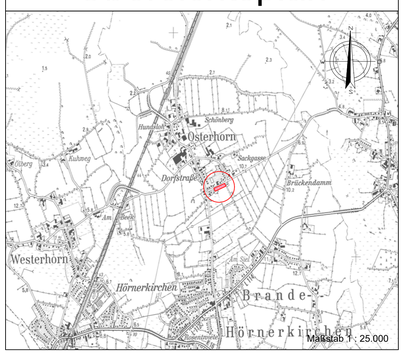
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin

am ..... in Kraft getreten.

Osterhorn, den .....

Der Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Osterhorn

Bebauungsplan Nr. 2 A

- Wohngebiet südlich Kloster -

Verfahrensstand	Auslegung
Phase	2
Maßstab	1 : 1000
Arbeitsstand	01.09.2024

bearbeitet:	gezeichnet:	geprüft:
Sep. 2024 An.	Aug. 2024 An.	Sep. 2024 An/Da.

Auftraggeber
Gemeinde Osterhorn
über
Verwaltungs-gemeinschaft Stadt Barmstedt - Amt Hörnerkirchen
Am Markt 1
25355 Barmstedt

dh stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dh-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

Projekt Nr. OSH23001
Blattgröße 0,891 x 0,950 = 0,846 qm