

Kloster

518

WA | I
 GRZ 0,3 | ED
 FH 8,5 m

Brander Weg

519

Gemeinde Osterhorn

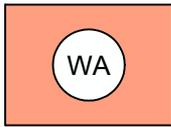
Bebauungsplan Nr. 2 A - Wohngebiet südlich Kloster -

Entwurf der Planzeichnung
 Maßstab 1:1000
 OSH23001 . gez: An . Stand: 01.09.2024

dn stadtplanung
 beraten . planen . entwickeln . gestalten

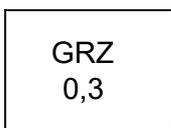
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
 buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

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



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

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



Grundflächenzahl oder GRZ mit Dezimalzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer

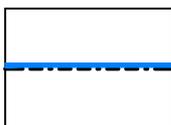


Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

**Gemeinde
Osterhorn**

Bebauungsplan Nr. 2
- Wohngebiet südlich Kloster -

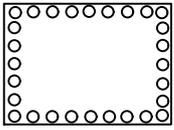
Zeichenerklärung
2 Seiten

OSH23001 . gez: An . Stand: 01.09.2024

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

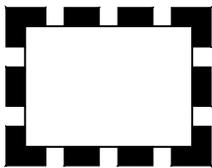
Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. (04101) 852 15 72

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



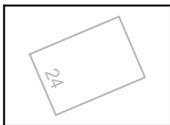
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Hecken

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

6. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäudebestand



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze

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 des 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 raumluftechnische 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 freigegeben werden. Vorlaufende Vergrämuungsmaßnahmen (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.

Hinweis: 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 avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Hundsrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Eingrifflicher 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 Wohngebietes (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 Grundstücksein- 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.

Aufgestellt: Rellingen, den 01.09.2024



Danne & Nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

buero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de