

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

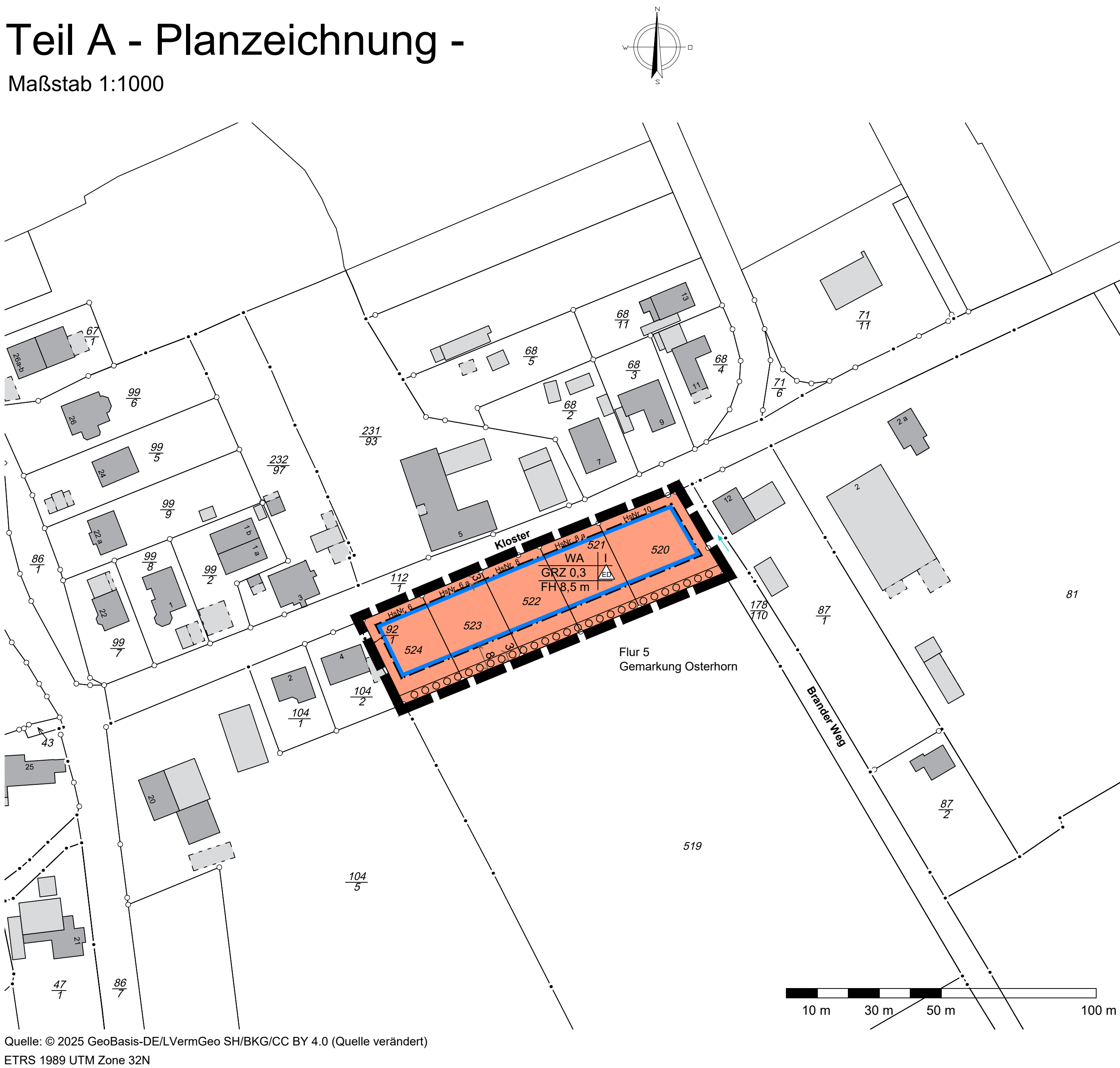
für das Gebiet südlich „Kloster“, westlich des „Brander Weg“ und östlich der „Dorfstraße“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.02.2025 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



Quelle: © 2025 GeoBasis-DE/LVermGeo SH/BKG/CC BY 4.0 (Quelle verändert)
ETRS 1989 UTM Zone 32N

Zeichenerklärung

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

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

1.1 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 Fahrbahnoberkante der Straße Kloster. Gemessen wird mittig vor dem Baugrundstück und in Fahrbahnmitte.

1.1.2 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.

1.1.3 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.

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

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

1.3 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.

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

1.4.1 Zur Rückhaltung bei Starkniederschlägen und als Brauchwasserspeicher ist je Baugrundstücken 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 gewährt werden, sofern die schadlose Beseitigung das Regenwassers sichergestellt ist und die Nachbargrundstücke nicht negativ beeinträchtigt werden.

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

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

1.5 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 freigegeben werden. Vorlaufende Vergärungsmaßnahmen (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 cm 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 gebiets eigenen 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
Prunus spinosa
Sambucus nigra
Carpinus betulus
Rosa canina
Euonymus europaeus
Viburnum opulus
Crataegus monogyna
Cornus sanguinea
Prunus padus
Salix caprea
Frangula alnus
Lonicera xylosteum
Hasel
Schlehe
Schwarzer Holunder
Hainbuche
Hundsrose
Pfaffenhütchen
Schneeball
Eingriffeliger Weißdorn
Roter Hartriegel
Traubenkirsche
Sal-Weide
Faulbaum
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 herzutichten.

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.
- Grundstückseitig sind lichtdurchlässige Zäune (nur) zwischen Hecke und Haus zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- Zudem sind anstatt der Hecken auch beplanzte (Friesen-)Wälle mit einer Maximalhöhe von 1 m für den Wall zusätzlich 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 Pflanzungen 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 Abboschung herzustellen, sofern Höhenangleichungen erforderlich werden.

Höhenangleichungen an die öffentlichen Verkehrsflächen und an die Nachbargrundstücke dürfen gem. § 67 LBO Schl.-H. ausnahmsweise auch ohne Abboschung 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)
Robsche (Fagus sylvatica)
Gewöhnliche Esche (Fraxinus excelsior)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Eiche (Quercus in Arten)
Linde (Tilia platyphyllos oder Tilia cordata)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Baumhasel (Corylus columnata)

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:
Walddreie (Clematis alpina)
Gewöhnliche Walddreie (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

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang am 25.04.2024 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 29.04.2024 bis zum 15.05.2024 durchgeführt.
- 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 22.04.2024 und 28.05.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Am 30.05.2024 wurde der Entwurf der Bebauungspläne und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 06.09.2024 bis zum 07.10.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 06.09.2024 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zuverfügbaren Unterlagen wurden unter "http://www.vg-barmstedt-hoernerkirchen.de/bekanntmachungen" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Osterhorn, den

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Punkt 5) geändert. Der Bebauungsplan und die Begründung wurden in der Zeit vom 20.01.2025 bis einschließlich 20.02.2025 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der Barmstedter Zeitung am 17.01.2025 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu verfügbaren Unterlagen wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt unter „http://www.vg-barmstedt-hoernerkirchen.de/bekanntmachungen“.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.02.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Osterhorn, den

Der Bürgermeister

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.02.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Osterhorn, den

Der Bürgermeister

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

Osterhorn, den

Der Bürgermeister

11. 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

12. 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.

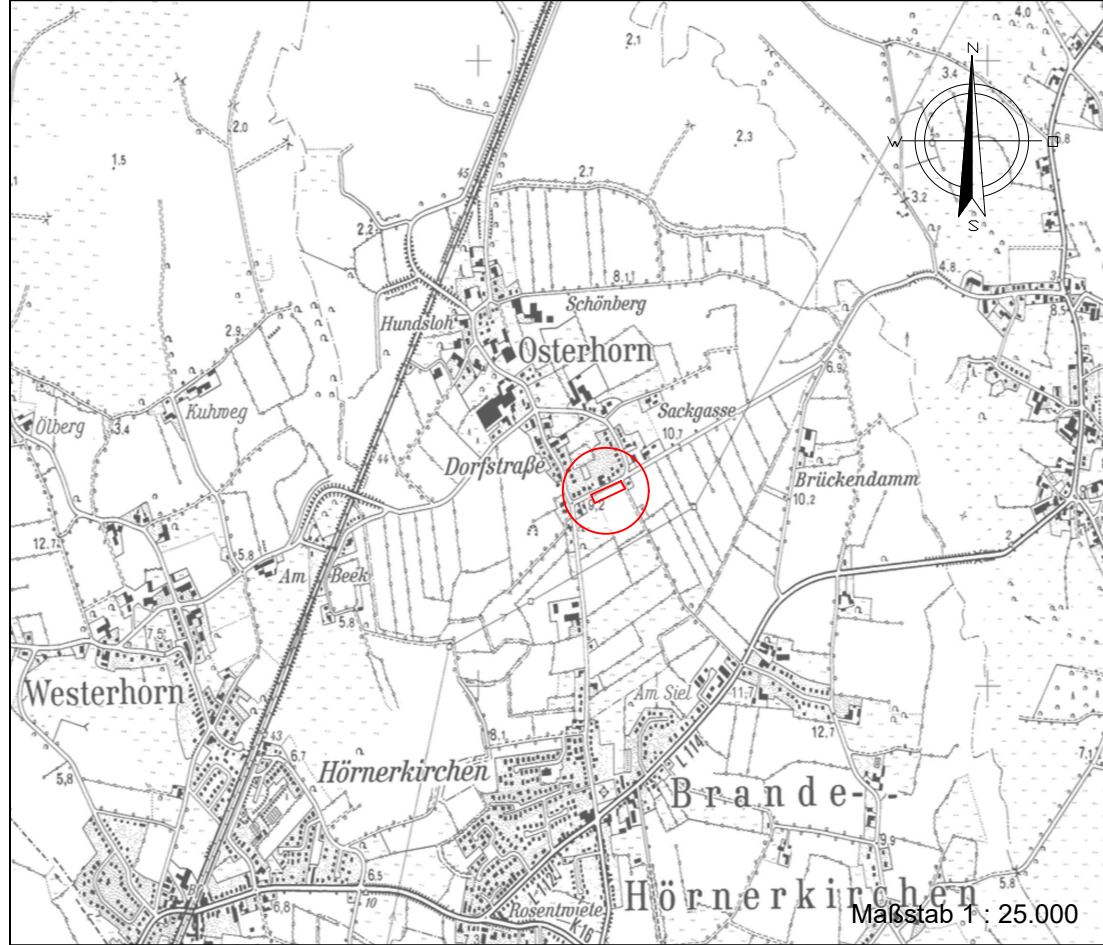
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 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

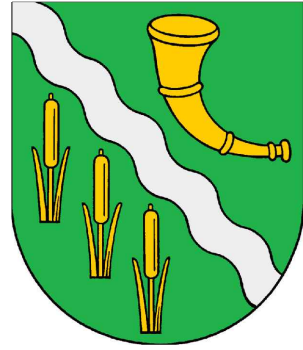
Übersichtsplan



Gemeinde Osterhorn

Bebauungsplan Nr. 2 A

- Wohngebiet südlich Kloster -



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

Verfahrensstand
Phase
Maßstab

Inkrafttreten
3
1 : 1000

bearbeitet:
April 2025 An.

gezeichnet:
Aug. 2024 An.

geprüft:
April 2025 An/Da.

dn stadtplanung
beraten - planen - entwickeln - gestalten

Kolten 49 - 25462 - Pinneberg
barm@dn-stadtplanung.de - Tel. (04101) 932 19 72

Projekt Nr.
OSH23001

Blattgröße
0,91 x 0,95 = 0,86 qm

Der Bürgermeister