

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

(1) Maximale Grundfläche (GRmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche (GRmax) von 700 m² festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb von Hauptgebäuden (Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten, Garagengeschosse o.ä.) nicht auf die festgesetzte maximale Grundfläche (GRmax) anzurechnen.

(2) Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GH_{max} ü.NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika.

Die maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GH_{max} ü.NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 0,75 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

(1) Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (auch Tiefgaragen inkl. ihrer Zufahrten, Garagengeschosse o.ä.) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie in den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen‘ zulässig.

(2) Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist mindestens ein (1) Stellplatz je Wohneinheit bis 60 m² bzw. eins Komma fünf (1,5) Stellplätze je Wohneinheit ab 60 m² auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Entwurf

Gemeinde Osterröndfeld (Kreis Rd.-Eck.)
Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung

Bearbeitung:
08.03.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind hochbauliche Nebenanlagen nach § 14 BauNVO unzulässig.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III (Lärmpegelbereich III) und LBP IV (Lärmpegelbereich III) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für alle der ‚Kieler Straße‘ (K 75) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches III bzw. IV der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich III mindestens $R'_{w,ges} = 35$ dB und bei Lärmpegelbereich IV mindestens $R'_{w,ges} = 40$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

Im gesamten Baufeld sind die zur ‚Kieler Straße‘ (K75) ausgerichteten Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Für Außenwohnbereiche zum Aufenthalt im Freien im Feld mit der Bezeichnung LS AWB ist die Einhaltung eines Tagpegels von 64 dB(A) durch bauliche Maßnahmen wie z.B. offenbare Kaltwintergärten, verglaste Loggien, Abschirmungen im Nahbereich u.ä. zu gewährleisten.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

6. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

Entwurf

Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)
Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung

Bearbeitung:
08.03.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO-SH

(1) Gebäudefassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit oder Weiß und/oder hellgetöntes oder naturbelassenes Holz zulässig.

Abweichende Fassadenfarben sind für einen Anteil von maximal 20 % der fensterlosen Fassadenflächen zulässig.

(2) Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) und/oder geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von maximal 35° Grad zulässig.

(3) Dacheindeckungsmaterialien und -farben

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für geneigte Dächer (GD) von Hauptgebäuden nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.

Glasierte und/oder glänzende (auch glänzend engobierte) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen.

(4) Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -neigung (Nr. 1 (2)) sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und -farben (Nr. 1 (3)) sind untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, verglaste Dachflächen, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen.

(5) Dachaufbauten

Lüftungs- und Kühlaggregate sowie von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen aus sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

(6) Solarenergieanlagen, Gründächer

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig, sofern sie nur in Verbindung mit Dächern vorgesehen werden. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ausgeschlossen.

2. Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO-SH

(1) Allgemein

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder laufendem Licht sowie Projektionen, Laserwerbung oder Skybeamer sind unzulässig.

(2) Ausrichtung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Ausrichtung von Werbeanlagen nur in Richtung der Straßenverkehrsflächen ‚Kieler Straße / Dorfstraße‘ sowie ‚Hohe Luft‘ zulässig.

Entwurf

Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)
Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung

Bearbeitung:
08.03.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing

Teil B: Text

(3) Ausführung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen je Gebäudefassade und Betrieb nur in einer Größe bis maximal 2 m² zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

2. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Osterrönfeld nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Eine entsprechende Meldung des Landeskriminalamtes (Kampfmittelräumdienst) vom 22.09.2020 liegt vor.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

3. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale und es liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 22.01.2020).

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmitelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die Vorschriften der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“), der RAS-LG4 („Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“) und der ZTV-Baumpflege („Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“) bei der Bauausführung zu beachten.

Entwurf

Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rd.-Eck.)
Bebauungsplan Nr. 17, 3. Änderung

Bearbeitung:
08.03.2021

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de

B2K
dn|ing