



Begründung

5. vereinfachte Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 25

für das Gebiet „Ohldörp“

der Gemeinde Osterrönfeld

**Auftraggeber:
Gemeinde Osterrönfeld
Der Bürgermeister
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld**

November 2005

Architekturbüro Hansen Architekten + Stadtplaner Am Gymnasium 2 24768 Rendsburg

1. Einführung

1.1 Anlass der 5. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25

Die Festsetzungen für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auf den in Aussicht genommenen Grundstücken Nrn. 59a und 59b im Quartier I der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 sind aufgrund einer geänderten Nachfrage zu Gunsten einer Bebauung mit Einzelhäusern zu überarbeiten.

Im Interesse einer geordneten Entwicklung und zur Berücksichtigung umweltschützender Belange hat die Gemeindevertretung die 5. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung „Ohldörp“ beschlossen.

2. Verfahren der Bauleitplanung

2.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 wurde am von der Gemeindevertretung beschlossen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 Abs. 2 BauGB

Die 5. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

2.3 Vereinfachtes Verfahren

Das Verfahren soll nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die 5. vereinfachte Änderung nicht berührt. Der Umfang der Änderung ist geringfügig und beschränkt sich auf einen abgrenzbaren Bereich.

Die Anpassung an den Landesraumordnungsplan, Regionalplan, F-Plan und Landschaftsplan wurde im B-Plan Nr. 25 geklärt. Die 5. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 weicht von den Grundzügen der Planung des B-Planes Nr. 25 nicht ab.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um Bauflächen. Die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sollen lediglich modifiziert werden, so dass zusätzliche Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden können.

2.4 Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sollen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und dem zentralen Ort, der Stadt Rendsburg, erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB. In diesem Rahmen werden die Nachbargemeinden und der zentrale Ort über die Planung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

2.5 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Öffentlichkeit wird im Zuge der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes die Gelegenheit zur Einsicht und Stellungnahme gegeben. Hierzu dient die ortsübliche Bekanntmachung, dass der Plan ausgelegt wird, als Anstoßfunktion. Die

Öffentlichkeit wird im Zuge der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung informiert und aufgefordert eine Stellungnahme abzugeben.

2.7 Grünordnungsplan

Der Ausgleich für den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft aufgrund der Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen durch den B-Plan Nr. 25 wurde im Zuge des Verfahrens des B-Planes Nr. 25 vorgenommen. Das Landschaftsarchitekturbüro Bendfeldt-Schröder-Franke aus 24116 Kiel hat die notwendigen Ausgleichsflächen und die erforderlichen Maßnahmen in Form eines Grünordnungsplanes nachgewiesen.

Durch die Aufstellung der 5. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 wird kein erneuter Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ wird sogar durch die Absenkung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,25 reduziert.

3. Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst das unbebaute Flurstück 199 der Flur 7 in der Gemarkung Osterrönfeld.

Der Plangeltungsbereich wird folgendermaßen umgrenzt:

Im Nord-Osten: von der Bokelholmer Chaussee (L255)
mit der Flurstücksbezeichnung 95

Im Süd-Osten: von dem Anliegerweg der Grundstücke Bokelholmer Chaussee
Nr. 10 – 18a mit der Flurstücksbezeichnung 203

Im Süd-Westen: von dem Anliegerweg Ohldörp mit der Flurstücks-
bezeichnung 198

Im Nord-Westen: von der Anliegerstraße Ohldörp mit der Flurstücks-
bezeichnung 189

Alle vorgenannten Flurstücksnummern gehören zu Flur 7 in der Gemarkung Osterrönfeld.

4. Größe des Plangebietes beträgt 3.250 m²

Davon werden festgesetzt: ca. 3.200 m² als Allgemeines Wohngebiet
ca. 50 m² als Verkehrsflächen

5. Lage des Plangeltungsbereiches und Übernahme der Bezeichnung aus dem B-Plan Nr. 25 bzw. aus der 3. Änderung des B-Planes Nr. 25

Der Geltungsbereich der 5. vereinfachten Änderungen grenzt nord-östlich an die Bokelholmer Chaussee. Das Flurstück 199 der Flur 7, Gemarkung Osterrönfeld, liegt südlich des Einfahrtsbereiches der Gemeindestraße Ohldörp.

Im B-Plan Nr. 25 gehört das Gebiet zum Quartier I. Das Allgemeine Wohngebiet wurde mit WA 23 bezeichnet. Das in Aussicht genommene Grundstück mit Nr. 59 betitelt.

Die oben genannten Bezeichnungen im B-Plan Nr. 25 wurden in die 3. vereinfachte Änderung des B-Planes Nr. 25 unverändert übernommen und bleiben auch in der 5. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 bestehen.

6. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Änderung des B-Planes

6.1 Ziel und Zweck der Änderung des B-Planes

- Vorbereitung von Grundstücken entsprechend der Nachfrage für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern
- Schaffung von Planungsrecht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

6.2 Wesentliche Auswirkungen des B-Planes

Die bestehenden Rahmenbedingungen sollen lediglich modifiziert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt werden von der Änderung nicht erwartet.

7. Aufhebungen von Festsetzungen in der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 und neue Festsetzungen in der 5. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25

Aufhebungen:

- Baugrenzen
- Grundflächenzahl max. 0,4
- Geschossflächenzahl max. 0,8
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 8 Wo/pro Einzelhaus
- nur Einzelhäuser zulässig
- Flächen für die Stellplätze
- Einfahrt
- Parkplätze
- Standorte für Müllbehälter (Text (Teil B)), Planungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe A, Ziffer 4
- Dachneigung 15° bis 30°
- Dachform PD, SD, WD
- zu pflanzende Hecke
- textliche Festsetzungen (Text (Teil B)) unter Planungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe A, Ziffer 1.1.2
 - Höhe der Schnittebene von Gebäudewand und Dachhaut max. 9,00 m
 - Firsthöhe max. 11,00 m

- textliche Festsetzungen (Text (Teil B)) unter Planungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe A, Ziffer 3.2
 - Entlang der Knickanlagen ist ein 2 m breiter Saumstreifen freizuhalten, der weder bepflanzt, bebaut noch zum Ablagern genutzt werden darf
- textliche Festsetzungen (Text (Teil B)) unter Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe B, Ziffer 1.5

1. Material Vollgeschoss

Verblendung in den Farben:

rot/rotbunt
 rotbraun
 gelb/gelbbunt
 weiß

2. Material Dachgeschoss/Staffelgeschoss

Holz, Putz, Blech,
 Beschichtung, Lasur, Anstrich etc.
 der Dach- bzw. Staffelgeschossmaterialien
 nur in hellen Farben.

Neue Festsetzungen:

- Baugrenzen
- Grundflächenzahl max. 0,25
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wo/Einzel- oder Doppelhaus
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Parkplätze
- textliche Festsetzungen (Text (Teil B)) unter Planungsrechtliche Festsetzungen Buchstabe A, Ziffer 1.5
 - Dachneigung 30° - 48°
- textliche Festsetzungen (Text (Teil B)) unter Planungsrechtliche Festsetzungen Buchstabe A, Ziffer 1.1.2
 - Höhe der Schnittebene von Gebäudewand und Dachhaut max. 4,00 m
 - Firsthöhe max. 10,00 m
 - zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Baum
 - zu pflanzender und dauerhaft zu erhaltender Knick
- textliche Festsetzungen (Text (Teil B)) unter Planungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe A, Ziffer
 - für die dauerhaft zu erhaltenden Baumanpflanzungen sind heimische Laubbäume zu verwenden

Folgende Festsetzungen werden unverändert aus der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 übernommen:

- Text (Teil B)
 Planungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe A, Ziffer 2.1, Ziffer 3.1 und Ziffer 3.3
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe B, Ziffer 1.1 – 1.4

Folgende Festsetzungen werden teilweise verändert aus der 3. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 25 übernommen:

- Text (Teil B)
Planungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe A, Ziffer 3.2
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, Buchstabe B, Ziffer 2.1 und Ziffer 2.2

8. Einfügung in das Ortsbild

Das Wohngebiet „Ohldörp“ wurde durch den B-Plan Nr. 25 städtebaulich geordnet und dadurch geprägt.

Der nähere Umgebungsbereich des Plangebietes wird hauptsächlich von Einfamilienhäusern in Einzel- oder Doppelhausbauweise in eingeschossiger Bauweise geprägt.

Um das Plangebiet optimal in die vorhandene Bebauung einzufügen, werden die Festsetzungen aus den Wohnquartieren 22 und 24 des B-Planes Nr. 25, die direkt an das Plangebiet der 5. vereinfachten Änderung grenzen, übernommen.

9. Immissionen

Wegen der Nähe zur Bahnlinie und zur Landesstraße 255 bestanden Bedenken, ob die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden können.

Deshalb wurde das Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH, 24259 Westensee, beauftragt, im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 25 „Ohldörp“ ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

Die Hinweise aus diesem Gutachten, die im Zuge fortführender Planungen zu beachten sind, wurden unverändert in die 5. Änderung des B-Planes Nr. 25 übernommen.

Folgende Hinweise zum Immissionsschutzgesetz aufgrund

- der Nähe zur L 255, die unmittelbar am nord-östlichen Rand des Planungsgebietes verläuft und
- zum Bahndamm, der das Planungsgebiet im Norden begrenzt

sind in der 5. vereinfachten Änderung des B-Planes zu beachten:

Die Untersuchungen im Rahmen dieses Gutachtens ergaben, dass tagsüber in einer Entfernung bis zu 250 m von der L 255 der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeines Wohngebiet überschritten wird. Im übrigen Baugebiet wird der schalltechnische Orientierungswert entweder eingehalten oder unterschritten (s. Anlage Nr. 3.1 im Schallgutachten).

Nachts wird im gesamten Baugebiet der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeines Wohngebiet erheblich überschritten. Die erheblichen Überschreitungen werden durch Schallimmissionen der Bahn verursacht (s. Anlage Nr. 3.2 im Schallgutachten).

Die Gemeinde Osterrönfeld plant folgende Schallschutzmaßnahmen, welche in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen:

Im Bereich zwischen der 59dB(A)-Isophone und der Straße (Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV, siehe auch Anlage 1 der Begründung)

sollen an der zur Straße zugewandten Seite der Wohnhäuser keine Fenster von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Personen bestimmt sind, angeordnet werden. Für den übrigen Bereich sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Anlage Nr. 2 (Blatt 1 + 2) der Begründung gibt Empfehlungen für passive Schallschutzmaßnahmen gegen Straßenverkehrslärm für Wohn- und Schlafräume. Im Einzelfall gilt die jeweils höhere Anforderung der Anlage Nr. 2 der Begründung.

An der von der Schallquelle abgewandten Seite kann der nächst niedrigere Bereich für passive Schallschutzmaßnahmen gewählt werden.

10. Erschließung

Die neu geplanten Grundstücke sollen von der bereits fertiggestellten Gemeindestraße „Ohldörp“ erschlossen werden.

11. Bodenordnende Maßnahmen

Das Flurstück 199 der Flur 7 in der Gemarkung Osterrönfeld befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

Die Gemeinde beabsichtigt, das Flurstück zu teilen und die neu gebildeten Grundstücke gem. Planzeichnung mit den Bezeichnungen 59a – 59c zu verkaufen.

12. Bodengutachten

Es wurde eine Baugrundsondierung von der Fa. Ivers Brunnenbau aus Osterrönfeld durchgeführt, dessen Ergebnis bei der Planung berücksichtigt wurde.

13. Ver- und Entsorgung

13.1 Brandschutz

Löschwasser wird durch die von den Stadtwerken Rendsburg im Planungsgebiet vorgesehenen Hydranten nach DIN 2000 gewährleistet.

13.2 Wasserversorgung

Die Wohngebiete werden an die bestehende zentrale Wasserversorgung der Stadtwerke Rendsburg angeschlossen.

13.3 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an die Vollkanalisation des Abwasserzweckverbandes Wirtschaftsraum Rendsburg im Trennsystem.

Das unbelastete Regenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Alternativ kann es auch gesammelt und gespeichert werden.

Als Grundlage für die Versickerung von Regenwasser aus dem Bereich der häuslichen Bebauung ist das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu verwenden.

13.4 Zentrale Wärmeversorgung

Die Wohngebiete sind an eine zentrale Nahwärmeversorgung der E.ON Hanse AG, die im Wohngebiet „Ohldörp“ errichtet ist, angeschlossen.

13.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt gem. Satzung des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

13.6 Stromversorgung

Der gesamte Gemeindebereich ist an das Stromversorgungsnetz der E.ON Hanse AG angeschlossen.

13.7 Fernmeldewesen

Anschluss an vorhandene Fernmeldeanlagen ist möglich.

14. Kosten

14.1 Erschließungskosten

Die überschlägig ermittelten Erschließungskosten für noch herzustellende Erschließungsanlagen betragen für:

Erweiterung der Parkbucht	brutto	€.....
---------------------------	--------	--------

14.2 Kosten für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Baumpflanzungen	brutto	€.....
-----------------	--------	--------

zu pflanzender Knick	brutto	€.....
----------------------	--------	--------

14.3 Kostenübernahme

Die Kosten für die Erschließung sind von den Anliegern zu übernehmen.
Die Gemeinde übernimmt den von ihr nach den Bestimmungen des § 129 BauGB zu tragenden Mindestanteil von 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Kosten für v.g. Anpflanzungen werden von der Gemeinde als Vorhabenträger übernommen.

Osterrönfeld, den
- Jörg Sibbel - Der Bürgermeister -