

# Satzung der Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rendsburg-Eckernförde) über den Bebauungsplan Nr. 39 'Neue Mitte'

Für das Gebiet nördlich der 'Dorfstraße',  
östlich 'Auredder' und südwestlich 'Wehrautal'

Bearbeitung : 01.11.2024

**Kühle und Körner PartG mbB**  
Schleieweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**  
Architekten | Stadtplaner

Geändert :

Art des Verfahrens :  Regelverfahren  Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)  Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)  Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens :  § 3 (1) BauGB  § 4 (1) BauGB  § 3 (2) BauGB  § 4 (2) BauGB  § 4a (2) BauGB  § 4a (3) BauGB  § 1 (7) BauGB  § 10 BauGB

# Teil A: Planzeichnung

<b>WA1</b>	
GRmax	160m <sup>2</sup>
I	
GHmax (ü.HbP)	9,00m
SD/WD	25-55°

<b>WA2</b>	
GRZ	0,4
I	
THmax (ü.OKFFEG)	5,50m
GHmax (ü.HbP)	8,00m
PD/PDv	25°max

<b>MU1</b>	
GRZ	0,6
I	
THmax (ü.OKFFEG)	5,50m
GHmax (ü.HbP)	8,00m
PD/PDv	25°max

<b>MU2</b>	
GRZ	0,6
II	
GHmax (ü.HbP)	11,00m
SD/WD/KWD	25-55°

<b>MU3</b>	
I	
GHmax (ü.NHN)	18,00m
WD/KWD	25-55°

<b>MU4</b>	
I	
GHmax (ü.NHN)	13,00m
SD/WD	25-55°

<b>MU5</b>	
I	
GHmax (ü.NHN)	19,00m
WD/KWD	25-55°



Vorentwurf

Gemeinde Osterrörfeld (Kreis Rd.-Eck.)  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024  
Schleiweg 10  
T (0431) 596 746-0  
info@b2k.de

24106 Kiel  
Fax -99  
b2k.de



# Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39

§ 9 Abs. 7 BauGB

### Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 4 BauNVO



Urbanes Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 6a BauNVO

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ  
0,4

Zulässige Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 u. § 19 BauNVO

GR<sub>max</sub>  
160m<sup>2</sup>

Zulässige Grundfläche (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 u. § 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO

TH<sub>max</sub>=  
5,50m  
ü.OKFFEG

Zulässige Traufhöhe (als Höchstmaß) in Metern 'm' über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO

GH<sub>max</sub>=  
8,00m  
ü.HbP

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß) in Metern 'm' über Höhenbezugspunkt

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO

GH<sub>max</sub>=  
18,00m  
ü.NHN

Zulässige Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß) in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 u. Abs. 3 BauNVO

### Bauweise, Baugrenzen



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Nur Hausgruppen zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 23 Abs. 1 BauNVO

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

# Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:



Stellplatzflächen (öffentlich)

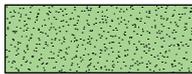
St

hier: Sammelstellplatzanlage



Verkehrsberuhigter Bereich (öffentlich)

## Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Grünfläche (öffentlich): Parkanlage

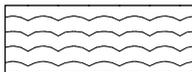


Grünfläche (öffentlich): Naturbelassen



Grünfläche (öffentlich): Spielplatz

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Wasserflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

## Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



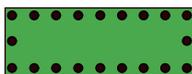
Baum, anzupflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



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

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

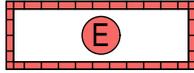
**B2K**

# Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN



## Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen

§ 9 Abs. 6  
+ § 172 Abs. 1 BauGB



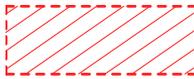
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),  
die dem Denkmalschutz unterliegen

§ 9 Abs. 6 BauGB  
+ § 2 Abs. 2 DSchG SH

hier: 1. Einzelbaudenkmal 'Hofanlage Schnoor' (Hauptgebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) sowie Einfriedung, Vorgarten und Hofpflaster; eingetragen in die Denkmalliste Schleswig-Holstein).  
2. Sachgesamtheit 'Hofanlage Schnoor' (Drei Backsteingebäude, Hofplatz mit Feldsteinen, Vorgarten mit alter Eiche und niedrige Feldsteinmauer mit Bandbewehrung).

§ 8 DSchG SH  
+ Denkmalliste SH

## Sonstige Planzeichen

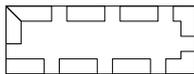


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze,  
Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4  
u. Nr. 22 BauGB

GSt

hier: Gemeinschaftsstellplätze



Mit Fahrrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21  
+ Abs. 6 BauGB

FR

hier: Fahrrecht zugunsten 'Anlieger'



Mit Gehrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21  
+ Abs. 6 BauGB

GR

hier: Gehrecht zugunsten 'Gemeinde Osterröfeld'

## Örtliche Bauvorschriften

SD/WD/  
KWD  
25-55°

Zulässige Dachformen: Satteldach (SD), Walmdach (WD),  
Krüppelwalmdach (KWD)  
Zulässige Dachneigung: Mind. 25°, Max. 55°

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 86 LBO-SH

PD/PDv  
25° max

Zulässige Dachformen: Pultdach (PD), Pultdach versetzt (PDv)  
Zulässige Dachneigung: Max. 25°

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 86 LBO-SH



Stellung der Gebäude, Firstrichtung

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 86 LBO-SH

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand  
der Planung und können zu einem späteren  
Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

# Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## Darstellungen ohne Normcharakter



Bebauung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

36/7

Flurstücksbezeichnung

o 7.39

Geländehöhenpunkt in m über NHN (Normal-Höhen-Null)



Wanderweg

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand  
der Planung und können zu einem späteren  
Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

# Teil B: Text

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

(a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO nicht zulässig.

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Wohngebäude nur zur Dauerwohnnutzung zulässig. Die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung ist unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

#### (2) Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Es wird ein ‚Urbanes Gebiet‘ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

(a) In dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO nur Wohngebäude nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Wohngebäude nur zur Dauerwohnnutzung zulässig. Die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnung ist unzulässig, sofern die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

(b) In dem Urbanen Gebiet (MU3-5) sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3(1), Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 (Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig.

(c) In dem Urbanen Gebiet (MU3-5) sind gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs 9 und § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

#### (1) Grundflächenzahl (GRZ) / Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)

(a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) bzw. eine maximal zulässige Grundfläche (GRmax), als Höchstmaß festgesetzt.

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 BauNVO die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GRmax) bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachter Stellplätze (Carports)), Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH bis zu einer Gesamt-Grundfläche (GR) von maximal 300 m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

## Teil B: Text

- (c) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA2) darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 sowie § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ1) bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachter Stellplätze (Carports)), Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ2) von maximal 0,7 überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.
- (d) In dem Urbanen Gebiet (MU1-2) darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 3 Nr. 1 und § 16 Abs. 5 sowie § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ1) bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachter Stellplätze (Carports)), Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 61 LBO-SH bis zur Kappungsgrenze nach § 19 Abs. 4 Satz 2 von maximal 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.
- (2) Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GRmax)  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO sind die Grundflächen von in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO beschriebenen Anlagen (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – z.B. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, Kelleranlagen o.ä. – durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) nicht auf die festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GRmax) anzurechnen.
- (3) Höhe baulicher Anlagen
- (a) Die festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (THmax) in Metern (m) über Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss (OKFFEG) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Wandhöhe gemäß LBO-SH bestimmt (Maß von der festgesetzten Bezugshöhenoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand).
- (b) Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) in Metern (m) über Höhenbezugspunkt (HbP) bzw. Normal-Höhen-Null (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.
- (c) Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) in Metern (m) über Höhenbezugspunkt (HbP) bzw. Normal-Höhen-Null (NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele, Photovoltaikanlagen o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m überschritten werden.

### 3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 Abs. 5 LBO-SH

In dem Urbanen Gebiet (MU) sowie den daran angrenzenden öffentlichen ‚Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung‘ und öffentlichen ‚Grünflächen‘ sind Abstandsflächen für Außenwände und bauliche Anlagen (unabhängig von der Gestaltung des Geschosses auf einem angrenzenden Grundstück) nicht erforderlich.

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

## Teil B: Text

### 4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 14 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

#### (1) Anzahl der Stellplätze

- (a) Es ist folgende Mindestanzahl an Stellplätzen je Wohneinheit auf dem privaten Baugrundstück herzustellen:
- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Allgemeines Wohngebiet (WA1): | Mind. 2 / WE                           |
| Allgemeines Wohngebiet (WA2): | Mind. 1,5 / WE                         |
| Urbanes Gebiet (MU1):         | Mind. 1,5 / WE                         |
| Urbanes Gebiet (MU2):         | Mind. 1 / WE (bis 60 m <sup>2</sup> )  |
|                               | Mind. 1,5 / WE (ab 60 m <sup>2</sup> ) |
- (b) In dem Urbanen Gebiet (MU2) ist die Herstellung der gemäß (a) mindestens erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit auf der gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Stellplatzanlage‘ (St) zulässig.

#### (2) Abstandsflächen / Lage von Stellplätzen, Carports, Garagen und/oder Nebenanlagen

- (a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind überdachte Stellplätze (Carports) und/oder Garagen nur in einem Abstand von mindestens 5,0 m von der das Grundstück erschließenden Fläche (hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) zulässig.
- (b) In dem Urbanen Gebiet (MU1) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Abstellanlagen für Abfallbehälter und/oder Fahrräder nur innerhalb der mit ‚Gemeinschaftsstellplätze‘ (GSt) in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zulässig.

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

#### (1) Gehrecht

Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Gehrecht‘ (GR) umfasst die Befugnisse der Gemeinde Osterrönfeld allgemein (öffentlich) zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

#### (2) Fahrrecht

Das in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte ‚Fahrrecht‘ (FR) umfasst die Befahrbarkeit zugunsten der Anlieger des Urbanen Gebietes (MU1-2). Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Fahrrecht können zugelassen werden.

### 6. Erhaltungsbereich

§ 9 Abs. 6 BauGB

- (a) In dem in der Planzeichnung (Teil A) gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB als ‚Erhaltungsbereich‘ (E) festgesetzten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenheit aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung (auch Instandsetzung), die Nutzungsänderung und/oder die Errichtung baulicher Anlagen einer denkmalrechtlichen Genehmigung – und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

**Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

## Teil B: Text

- (b) Die denkmalrechtliche Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung (auch Instandsetzung) und/oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Ortsgestalt und/oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere historischer und/oder künstlerischer Bedeutung ist.
- (c) Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- (d) Die Entscheidung der Genehmigung zu Rückbau, Änderung (auch Instandsetzung), Nutzungsänderung und/oder Errichtung baulicher Anlagen obliegt der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

### 7. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB i.V.m. BNatSchG

#### (1) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

##### (a) Grundstücksbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind nicht überbaute Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) – mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä. – durch Ansaat oder bodendeckender Bepflanzung gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Vegetationsfreie, mit Schotter-, Kies- oder anderen Materialien gemulchte Flächen sind nicht zulässig.

##### (b) Versiegelung von Flächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA), dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sowie der ‚Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung‘ mit der Zweckbestimmung ‚Stellplatzanlage‘ (St) sind Flächen von Stellplätzen sowie deren notwendige Zu- und Abfahrten, Zuwegungen etc. auf den Grundstücken in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Sickerpflaster, Rasengittersteine, Filtersteine o.ä.) herzustellen.

##### (c) Grundstücksbeleuchtung

Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlichen, nach unten abstrahlenden Lichtquellen, mit Lichttemperaturen bis zu maximal 3.000 Kelvin auszustatten.

#### (2) Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### (a) Anpflanzen von Bäumen

Gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) sind standortgerechte Bäume (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, StU 16-18 cm) gemäß der Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte sind ausnahmsweise in einem Umkreis von maximal zwei Metern (2 m) flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird.

Pflanzliste: Faxinus excelsior (Esche), Acer campestre (Feldahorn), Acer platanoides (Spitzahorn), Prunus padus ‚Schloss Tiefurt‘ (Gemeine Traubenkirsche), Prunus sargentii ‚Rancho‘ (Zierkirsche), Sorbus Aria ‚Magnifica‘ (Mehlbeere), Quercus robur (Stieleiche), Tilia cordata (Winterlinde), Corylus colurna (Baumhasel).

**Gemeinde Osterrörfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

## Teil B: Text

### (b) Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle standortgerechter Ersatz in gleicher Art und Qualität zu pflanzen.

### (c) Erhalt Gehölzbestand

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

### (d) Stellplatzeingrünung

Die gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung ‚Stellplatzanlage‘ (St) ist entlang der östlichen, südlichen sowie westlichen Grenze mit einer geschnittenen einreihigen Hecke aus standortgerechten Gehölzen gemäß der Pflanzliste einzufassen. Die Heckenpflanzungen sind dauerhaft als geschlossene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Pflanzliste: Acer campestre (Feldahorn), Fagus sylvatica (Rotbuche), Carpinus betulus (Hainbuche).

## 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

-Text einfügen-

## B. Örtliche Bauvorschriften

### 1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

#### (1) Gebäudegrundrisse

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind quadratische Gebäudegrundrisse nicht zulässig.

#### (2) Gebäudefassaden

(a) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau sowie naturbelassen (bei Holz) zulässig.

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von Primärmaterial und/oder Primärfarbe abweichende Materialien bzw. Farben ergänzend verwendet werden, sofern diese dem vorgenannten zulässigen Festsetzungskatalog entsprechen.

(b) In dem Urbanen Gebiet (MU2) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun sowie Grau zulässig.

Auf maximal 1/4 der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von Primärmaterial und/oder Primärfarbe abweichende Materialien bzw. Farben ergänzend verwendet werden, sofern diese dem vorgenannten zulässigen Festsetzungskatalog (sowie ergänzend: Holz) entsprechen.

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

## Teil B: Text

(c) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.

### (3) Gebäudedächer

(a) Für Hauptgebäude sind Dächer nur in den gemäß Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig. Dabei gilt:

SD	=	Satteldach
WD	=	Walmdach
KWD	=	Krüppelwalmdach
PD	=	Pulldach
PDv	=	Pulldach, versetzt

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind für Dächer von Hauptgebäuden nur nicht-glänzende Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien (inkl. Schiefer) in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.

(c) Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und –neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und –farben von Hauptgebäuden sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen (bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen) etc.

### (4) Dachbegrünung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind Dächer von Garagen und/oder überdachten Stellplätzen (Carports) nur als Gründächer (extensive Bepflanzung mit lebenden Pflanzen) zulässig. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm betragen.

### (5) Solarthermie / Photovoltaikanlagen / Gründächer

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) allgemein zulässig.

### (6) Einfriedungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie dem Urbanen Gebiet (MU1-2) sind Einfriedungen nur als Hecken und/oder Hecken in Verbindung mit Zäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.

## 2. Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 und § 86 LBO-SH

(1) Die Entscheidung der Genehmigung von Werbeanlagen obliegt der Gemeinde Osterrönfeld – und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

(2) Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

(3) Werbeanlagen sind ausschließlich in blendfreier Ausführung zulässig.

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

**Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

## Teil B: Text

### C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

#### 1. Bestehendes Baurecht

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 12 und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Osterrönfeld. Die Festsetzungen dieser Bebauungspläne haben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 keine Gültigkeit mehr.

#### 2. Grundflächen

Für die Berechnung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) sowie der maximal zulässigen Grundflächen (GRmax) gelten, sofern nicht abweichend geregelt, die Bestimmungen zur Berechnung der Grundflächen gemäß § 19 BauNVO. Die Art der Flächenversiegelung (z.B. Wasserdurchlässigkeit) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt.

#### 3. Artenschutz

-Text einfügen-

#### 4. Brandschutz

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH), der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

#### 5. 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 der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

#### 6. 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.

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.

#### 7. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen oberirdische Kulturdenkmale: 1. Einzelbaudenkmal ‚Hofanlage Schnoor‘ (Hauptgebäude (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) sowie Einfriedung, Vorgarten und Hopfpflaster als Einzeldenkmal; eingetragen in die Denkmalliste). 2. Sachgesamtheit ‚Hofanlage Schnoor‘ (Drei Backsteingebäude, Hofplatz mit Feldsteinen, Vorgarten mit alter Eiche und niedrige Feldsteinmauer mit Bandbewehrung).

Denkmalrechtliche Genehmigungen sind erforderlich für: 1.) die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, 2.) für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere nach außen wirkende

**Gemeinde Osterrönfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

## Teil B: Text

Materialien, Farbgebungen, Solaranlagen und Werbeanlagen in Betracht sowie 3.) Nachforschungen und Erdarbeiten im Archäologischen Interessengebiet (§ 12 Abs. 2 Z. 6 DSchG).

Der Bauherr ist verpflichtet, die denkmalrechtliche Genehmigung vor Baubeginn selbst zu beantragen und einzuholen. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet, in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 12.10.2021 sowie Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 14.01.2022). Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor mitzuteilen.

Gemäß § 15 DSchG gilt überdies: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar 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.

### 8. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

### 9. Auffüllungen, Abgrabungen

Geplante Geländeauffüllungen, -abgrabungen und/oder Stützwände sind gemäß LBO-SH genehmigungspflichtig und somit im Baugenehmigungsverfahren zu beantragen. Im Rahmen von Erschließungsmaßnahmen geplante Auffüllungen, Abgrabungen und/oder Stützwände sind durch den Erschließungsträger mit den erforderlichen Bauvorlagen einzureichen.

### 10. Schutz von Bäumen und Pflanzen

Zum langfristigen Schutz von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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.

### 11. Einsichtnahme von Normen und Vorschriften

Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Bauverwaltung des Amtes Eiderkanal während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**

## Teil B: Text

### 12. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Alle Festsetzungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

**Gemeinde Osterröfeld (Kreis Rd.-Eck.)**  
Bebauungsplan Nr. 39

Bearbeitung: **Kühle und Körner PartG mbB**  
01.11.2024 Schleiweg 10 24106 Kiel  
T (0431) 596 746-0 Fax -99  
info@b2k.de b2k.de

**B2K**