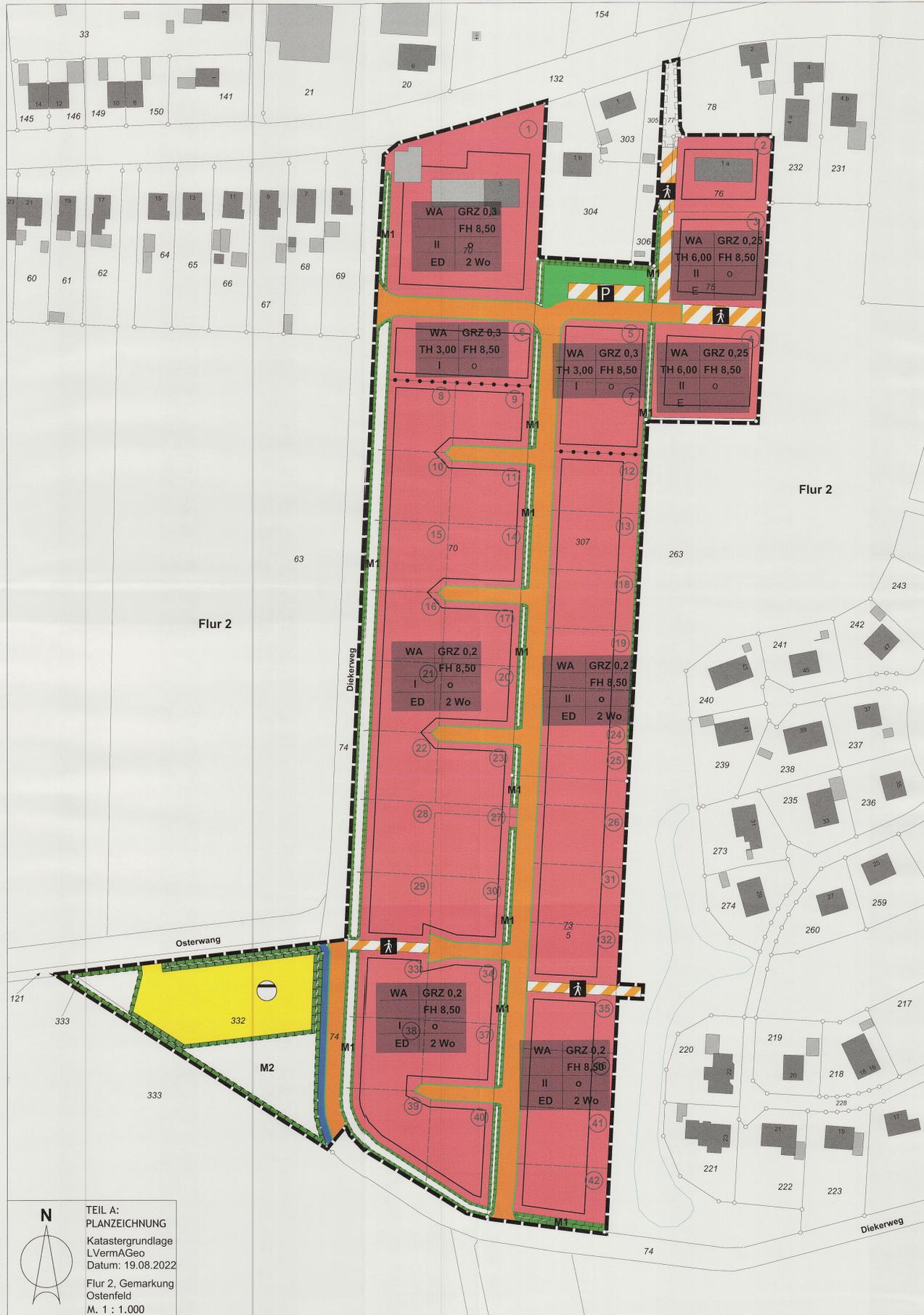


Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Ostenfeld

für das Gebiet westlich der vorhandenen Wohnbebauung "Westen de Kark", nördlich und östlich des Diekerwegs und südlich der Ostenfelder Landstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 Landesbauordnung (LBO SH) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.05.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

GRZ 0,2 Grundflächenzahl
I max. Anzahl der Geschosse
TH 3,00 max. zulässige Traufhöhe
FH 8,50 max. zulässige Firsthöhe

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze
 offene Bauweise zulässig
 Einzel- und Doppelhäuser zulässig

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Fuß-/Radweg
 öffentliche Stellplätze
 Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 12 BAUGB)

Flächen für die Abwasserentsorgung - Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft (Entwässerungsgräben)

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Maßnahmenflächen (Erläuterung s. textl. Festsetzung 5.)

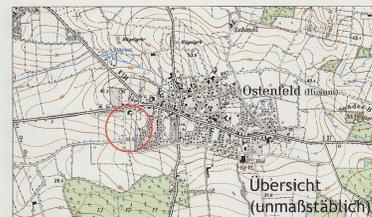
FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Abgrenzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Erläuterung s. textl. Festsetzung 4.)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
 Vorschlag Grundstücksabgrenzung
 Flurstücksnummern
 Flurstücksgrenzen

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 1 und 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden folgende Nutzungen ausgeschlossen:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 18 BauNVO)

Bezugspunkt der Festsetzung zur Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Sofern das Baugrundstück nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist der Bezugspunkt die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie, die an die Fläche(n) angrenzt, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient/dienen.

3. Verkehrsflächen, Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt in einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

4. Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,40 m zulässig. Es gilt der unter 2. festgesetzte Bezugspunkt. Ausnahmsweise sind Abgrabungen zur Herstellung von Gartenteichen oder Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser auch mit größerer Tiefe zulässig.

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen "M1" sind die Erdwälle sowie die darauf stehenden Gehölze als Feldhecken zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle und Lücken in den Feldhecken sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

5.2 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen "M2" sind an den Rändern Knicks fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle der angepflanzten Gehölze sind zu ersetzen. Die übrige Fläche ist als extensiv gepflegte Wiese anzulegen.

5.3 Für die Flächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind Vollversiegelungen (z.B. Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguss) unzulässig.

5.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Linienversickerung für unbelastetes Niederschlagswasser mit Notüberlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation vorzusehen.

6. Gestaltungsvorgaben (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

6.1 Außenwände:

Die Fassadengestaltung ist in Mauerwerk, Putz, Faserzement oder Holz auszuführen.

6.2 Dächer:

6.2.1 Es sind Sattel-, Waln-, Krüppelwaln-, Zelt- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 55° zulässig.
 6.2.2 Als Dacheindeckung sind einfarbige, nicht glänzende Dachpfannen in den Farben anthrazit oder schwarz zulässig.

6.2.3 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind auf dem Hauptgebäude nur zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen. Die Anlagen müssen in einer zusammenhängenden, rechteckigen Form angeordnet sein und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachfläche nicht überragen.

6.3 Sockelhöhen:

Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 0,3 m, bezogen auf die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Sofern das Baugrundstück nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist der Bezugspunkt die mittlere Höhe der Straßenbegrenzungslinie, die an die Fläche(n) angrenzt, die zur Erschließung des Baugrundstücks dient/dienen.

6.4 Garagen und Nebenanlagen:

6.4.1 Garagen und Nebenanlagen sind nur hinter der verlängerten Vorderkante des Hauptgebäudes zulässig. Als Vorderkante gilt die Gebäudeseite, die einer in diesem B-Plan festgesetzten, direkt an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie zugewandt ist. Grenz ein Baugrundstück an mehr als einer Seite an eine Straßenbegrenzungslinie an, ist die Seite maßgeblich, die auf der längsten Strecke angrenzt.

6.4.2 Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen müssen der Fassade des Hauptgebäudes entsprechen oder sind in Brettschalung oder Faserzement zulässig.

6.4.3 Es sind auch flachere Dachneigung als in 6.2.1 genannt sowie Flachdächer zulässig.

6.4.4 Zusätzlich zu den in 6.2.2 genannten Dacheindeckungen sind auch Faserzement, Dachbahnen und Wellpappe sowie bepflanzte Dächer zulässig.

6.4.5 Es ist nur ein freistehendes Garten- oder Gerätehaus in Holzbaueise bis 30 m³ Rauminhalt und mit einer maximalen Höhe von 2,50 m zulässig. Es darf nur hinter der der Erschließungsfläche(n) zugewandten Kante des Hauptgebäudes errichtet werden.

6.4.6 Die Grundfläche von Garagen, Carports oder Nebenanlagen mit Ausnahme des unter 6.4.5 geregelten Garten- oder Gerätehauses darf 50 m² je Baugrundstück nicht überschreiten.

6.4.7 Auf den Baugrundstücken sind zwei Parkplätze für eine Wohnung anzulegen. Für jede weitere Wohnung ist je ein weiterer Parkplatz anzulegen.

6.5 Einfriedungen:

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, Einfriedungen durch Bepflanzung bis 1,30 m.

6.6 Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen und Warenautomaten sind in den Baugebieten nicht zulässig.

6.7 Vorgartengestaltung

Vorgartenbereiche sind mit Pflanzen zu gestalten, soweit sie nicht als Wege oder Zufahrten notwendig sind. Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schotterflächen sowie Kunstrasen sind unzulässig.

Vorgarten bezeichnet den Bereich zwischen vorderer Gebäudefluchtlinie eines Grundstücks und öffentlicher Verkehrsfläche. Liegt ein Grundstück an zwei Verkehrsflächen (z.B. Eckgrundstück), so gilt der Bereich zwischen vorderer und seitlicher Gebäudefluchtlinie und öffentlicher Verkehrsfläche als Vorgarten.

6.8 Verstöße/Ordnungswidrigkeit:

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter den Ziffern 6.1 bis 6.7 aufgeführten Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 84 Abs. 3 LBO verstößt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 05.12.2019 bis 13.12.2019 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.12.2021 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 26.01.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2021 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.12.2021 bis 28.01.2022 während der bekannten Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 6.12.2021 bis 24.12.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-nordsee-treene.de“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

25.10.22 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Kühle

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

29. Sep. 2022 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Kühle

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.05.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.05.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.

25.10.22 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Kühle

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben und bekannt zu machen.

25.10.22 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Kühle

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung 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 26.10.2022 - 03.11.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 03.11.2022 in Kraft getreten.

11.10.2022 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Kühle

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
2	Grundstückserschließung, Gestaltung	22.1.21	Me
1	div. Anpassungen	18.18.21	Me

Bebauungsplan Nr. 12 Gemeinde Ostenfeld

Projekt Bebauungsplan Nr. 12 Gemeinde Ostenfeld; über Amt Nordsee-Treene	
Auftraggeber Gemeinde Ostenfeld; über Amt Nordsee-Treene	Projektnummer 2004 Plannummer 204BP-01-02
Vorhabenträger	Daeiname 204BP04.vwx
Plan Bebauungsplan Nr. 12	Daum gepr. 2005.2022
Planverfasser Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de	Daum gez. 09.11.2020 Ge. Me Maßstab 1 : 1.000