

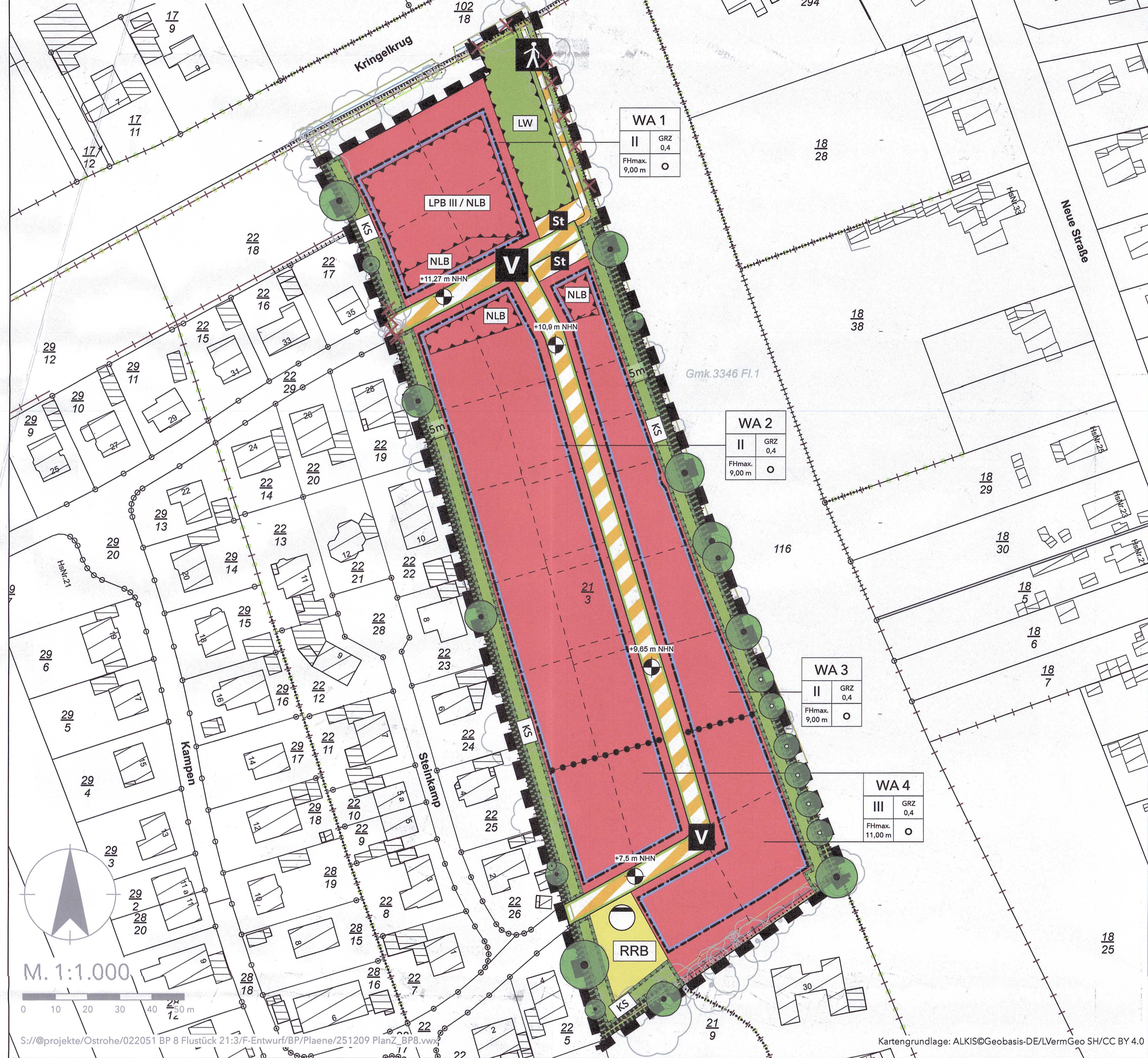
SATZUNG DER GEMEINDE OSTROHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "KRINGELKRUG"

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER STRASSEN „STEINKAMP“ UND „KAMPEN“, SÜDLICH DER L 150 (KRINGELKRUG) UND WESTLICH DER BEBAUUNG ENTLANG DER STRASSE „NEUE STRASSE“

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2025... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ostrohe für das Gebiet „östlich der Straßen „Steinkamp“ und „Kampen“, südlich der L 150 (Kringelkrug) und westlich der Bebauung entlang der Straße „Neue Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	Art der baulichen Nutzung mit Baufeldnummer
II	GRZ 0,4
FH max. 9,00 m	O

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Bezugspunkt mit Höhenangabe in Metern üNNH

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinien

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußgängerbereich

Stellplätze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung mit Zweckbestimmung

Schmutzwasserpumpwerk

Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung:

Lärmschutzwall

Knickschutzstreifen

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Knickschutzstreifen

Bäume, zu erhalten

Bäume, geplant

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes mit Zweckbestimmung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwall

Lärmpegelbereich - Maßgeblicher Außenlärm

Nachtlärmbereich

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts: Gesetzlich geschützte Biotope - Knick (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Künftig fortfallende Bäume

Mögliche Grundstücksparzellierung

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die im Plan festgesetzte maximale zulässige Firsthöhe darf für technische Anlagen auf den Dächern, wie z.B. Lüftungsanlagen und Schornsteine, um bis zu 1,0 m auf einem Flächenanteil von maximal 2 % je Gebäude überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen ist der nächstgelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt heranzuziehen. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt; Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche / Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Im Plangebiet dürfen Zufahrten, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.

3 Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen / Erzeugung erneuerbarer Energie

3.1 Verbot fossiler Brennstoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Schutz vor Verkehrslärm

1. Zum Schutz vor Verkehrslärm nach § 9 (1) 24 BauGB ist innerhalb der in der Planzeichnung mit „LW“ gekennzeichneten Flächen ein aktiver Schallschutz in Form eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von 4,5 m etwa Länge von etwa 51 m, bezogen auf die Walkkrone, vom Straßenverlauf der L150 in Richtung Süden an der Nordostseite des Bebauungsplanes vorzusehen. Der Lärmschutzwall ist spätestens mit dem Bezug der ersten Gebäude fertigzustellen. Der Wall ist an die Krone des bereits im Bebauungsplan Nr. 3 festgesetzten Lärmschutzwalls lückenlos anzubinden.
2. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume im Plangebiet sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109-1 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem Lärmpegelbereich bzw. dem maßgeblichen Außenlärmpegel vorzusehen. Die Ausweisung des Lärmpegelbereiches LPB III gilt dabei nur für Räume oberhalb einer Erdgeschosslage. Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung des Schalldämm-Maßes für den Lärmpegelbereich III gemäß der DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) im Zuge der Bauvorlagenerstellung zu führen.
3. Im WA 1 sind Räume, die zum Schlafen genutzt werden, nur in Erdgeschosslage zulässig. Ausnahmsweise können diese auch in einer 1. Obergeschosslage zugelassen werden, sofern diese an der dem Straßenverlauf der L150 abgewandten Gebäudeseite angeordnet sind.
4. Innerhalb des planzeichnerisch festgesetzten Nachtlärmbereiches sind zum Schlafen genutzte Räume, die keine Fenster an der südlichen Gebäudefassade besitzen, mit einer schalldämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung vorzusehen, um eine ausreichende Frischluftzufuhr für gesunden Nachtschlaf zu ermöglichen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

II. GRÜNNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

5 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Knickschutzstreifen sind als Wiesenfläche anzulegen und intensiv durch 2-maliges Mähen im Jahr zu pflegen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 1. Juli erfolgen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist die Errichtung jeglicher baulichen Anlagen und sonstigen Versiegelungen sowie Geländeaufhöhungen und -abtragungen unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

6 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist mit Gehölzen zu bepflanzen, 1 Pflanze pro 1,50 m² in versetzten Reihen. Die Pflanzung hat zu 25 % aus 2 x verpflanzten Heistern der Handelsgröße 150-175 cm mit Ballen und 75 % 2 x verpflanzten Sträuchern der Handelsgröße 60-100 cm zu bestehen. Es sind folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus - Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Rosa canina - Hunds-Rose u.a.
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Es sind 4 Quercus robur - Stieleiche als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit einem Stammumfang von 14-16 cm auf der Walkkrone in die Pflanzung zu integrieren.

7 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind an gleicher Stelle durch standortgerechte, heimische Laubbäume der gleichen Pflanzenart als Hochstamm, dreimal verpflanzt (3 x v.), mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu ersetzen.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Knicks

Innerhalb des Knicks entlang der östlichen Grenze sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten Stieleichen (Quercus robur) als Hochstamm, dreimal verpflanzt (3 x v.), mit Drahtballen, mit 2000 Umrundung von mindestens 14-16 cm anzupflanzen.

8.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 400 m² angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Hochstamm, dreimal verpflanzt (3 x v.), 14-16 cm Stammumfang) zu pflanzen und arttypisch dauerhaft zu unterhalten.

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

9.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Für die Befestigung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind wasserdrillfähige Beläge zu verwenden. Auf den Privatgrundstücken sind Wege, Zufahrten und Stellplätze mit offenem Pflaster herzustellen.

9.2 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete (>2 m²) sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

9.3 Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind alle Flachdächer (mit einer Dachneigung von bis zu 5°) von Haupt- und Nebengebäuden zu mindestens zwei Drittel der Dachflächen mit einer Dachbegrünung zu versehen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen ist zulässig.

9.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bauzeitenregelungen:

Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche ist nur im Zeitraum vom 16. August bis zum 28. Februar des Folgejahres zulässig.

Gehölzfällungen dürfen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen.

Vermeidung von Lichtemissionen:

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur von maximal 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und in Richtung der Knicks sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 6 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in die Knickschutzstreifen und Knicks sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer sollte mittels Zeitschaltuhren und Bewegungsmelder (soweit möglich) verringert werden.

Ersatzquartiere:

Als Ersatz für den Entfall von Bäumen mit Sommerquartier- oder Winterquartiereignung sind Fledermauskästen bereits drei bis vier Wochen vor Entfernung der Bäume in der Nähe des zu entfernenden Baumes an einer für Fledermäuse geeigneten Stelle angebracht werden (z. B. Anbringung an nahegelegenen Bäumen) unter biologischer Baubegleitung anzubringen. Der Verlust von Sommerquartieren 1 Woche nach der Entfernung von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm ist im Verhältnis von 1:5 mit Fledermauskästen auszugleichen. Der Verlust von Winterquartieren (Entfernung von Bäumen mit Stammdurchmesser >50 cm) muss im Verhältnis 1:3 ausgeglichen werden.

Neben jedem Fledermauskasten muss ein Brutvogelkasten angebracht werden.

Alternativ können die betroffenen Bäume vor der geplanten Fällung durch eine Umweltbaubegleitung vor Beginn des Eingriffs auf das Vorhandensein von Quartieren durch eine Untersuchung geprüft werden. Werden keine Quartiere nachgewiesen, müssen für den untersuchten Baum keine Ersatzquartiere angebracht werden.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10 Dächer

Es sind nur Dachziegel, Cedralplatten oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun oder Anthrazit sowie Gründächer und Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

11 Fassaden

Zulässig sind im gesamten Plangebiet bei Hauptgebäuden nur Klinker-, Putz-, Cedral- und Holzfassaden.

IV. HINWEISE

12 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Satz 1 LBO)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 85 Absatz 1 bis 3 LBO erlassenen Verordnung oder einer nach § 86 Absatz 1 und 2 LBO erlassenen Satzung zuwiderhandelt, sofern die Verordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

13 Denkmalschutz (§ 15 DSchG)

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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

14 Maßnahmen zum Baumerhalt

Die vorhandenen Bäume entlang der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind während der Bauphase des Lärmschutzwalls ausreichend zu schützen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2024.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19.07. bis 27.07.2024.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 01.10.2024 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.09.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2025 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 10.07.2025 bis 11.08.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.amt-heider-umland.de/buergerservice-politik/bauen/ostrohe.html veröffentlicht und haben während folgender Zeiten Montag bis Freitag von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Montag, Dienstag und Donnerstag von 13:00 Uhr bis 16:30 Uhr zusätzlich öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 02.07. bis 10.07.2025 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.amt-heider-umland.de/buergerservice-politik/bauen/ostrohe.html ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.07.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ostrohe, den 14.12.2025
Unterschrift

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster (Stand: 15.11.2025) nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Heide, den 15.02.2025
Unterschrift
Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.12.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ostrohe, den 19.12.2025
Unterschrift

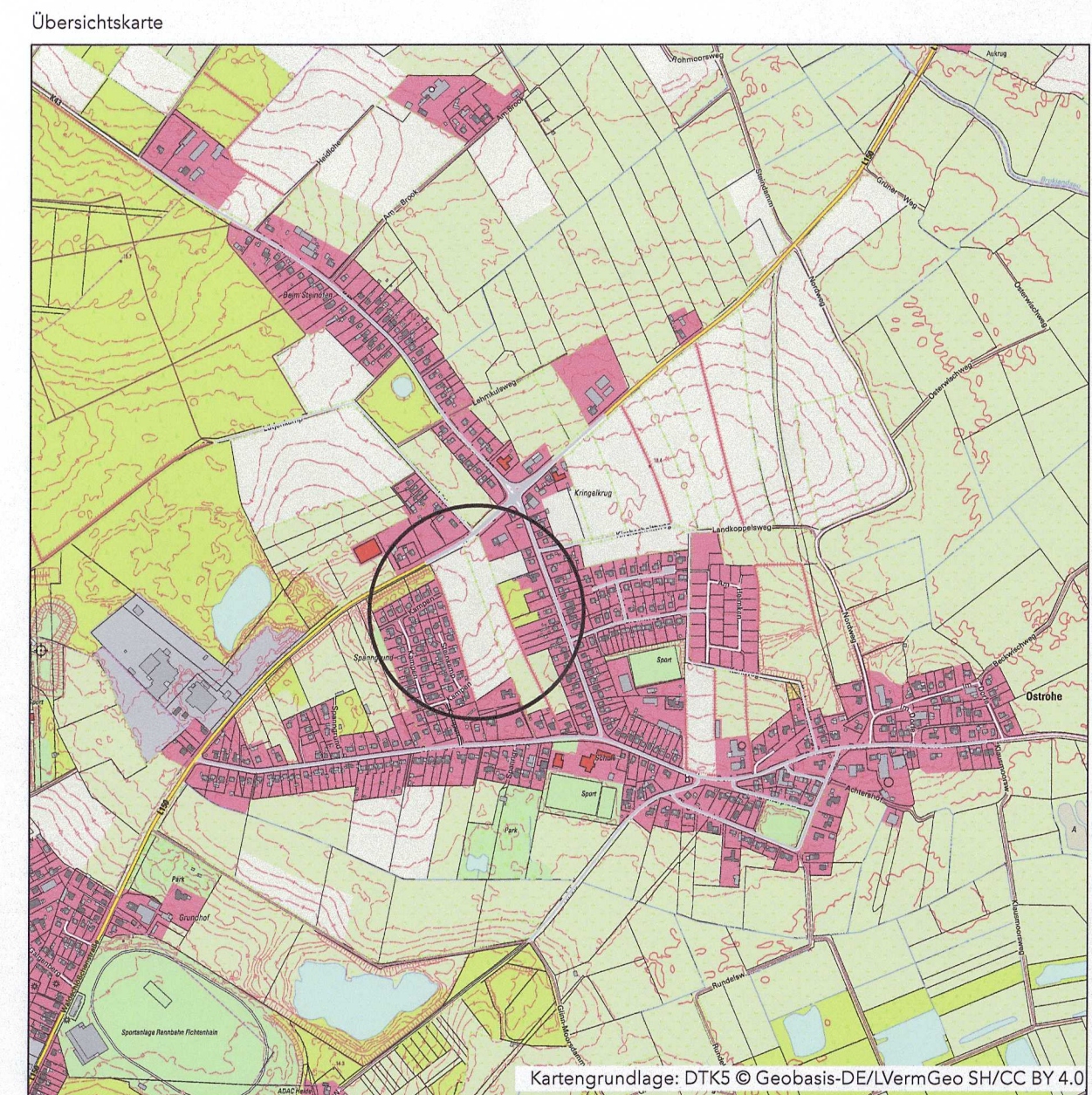
10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ostrohe, den 19.12.2025
Unterschrift

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 12.11.2025 bis 30.11.2025 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, Entschädigungsansprüchen 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 30.11.2025 in Kraft getreten.

Ostrohe, den 16.01.2026
Unterschrift



SATZUNG DER GEMEINDE OSTROHE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 "KRINGELKRUG"

FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER STRASSEN „STEINKAMP“ UND „KAMPEN“, SÜDLICH DER L 150 (KRINGELKRUG) UND WESTLICH DER BEBAUUNG ENTLANG DER STRASSE „NEUE STRASSE“