

Gemeinde Osterrönfeld

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd.

„Erweiterung Gewerbegebiet / Feuerwehr“

Planungs- und Umweltausschuss

hier:

**Abwägung § 3(1) + § 4(1) BauGB /
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Osterrönfeld
18.11.2025

B2K





Planungsanlass

Verwaltung, Behörden (TöBs), Investoren, Bürger

Aufstellungsbeschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Vorentwurf

Standortprüfungen



Satzungsbeschluss

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Beteiligung

Öffentliche Auslegung und TöB-Beteiligung

Entwurf

Gemeindevertretung berät und beschließt öffentlich

Frühzeitige Beteiligung

Öffentlichkeit und TöBs







(Frühzeitige) Beteiligung Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

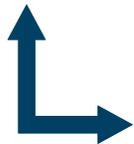
19.05. – 20.06.2025

(Frühzeitige) Beteiligung Behörden gem. § 4(1) BauGB

12.05. – 20.06.2025

§ 3(1) BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Kein Handlungsbedarf



Keine Stellungnahmen eingegangen

Keine planrelevanten Inhalte / Anregungen o.ä.

§ 4(1) BauGB: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöBs

Handlungsbedarf



Stellungnahmen eingegangen

Planrelevante Inhalte / Anregungen o.ä.

> Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB



Wesentliche Planungsaufgaben

In Endbearbeitung



(Frühzeitige) Beteiligung gem. §§ 3(1) + 4(1) BauGB



Planung (Div. Themen)

Fertig

> Bebauungsplan + Teil-B + Begründung



Planinhalte / Standort / Bedarf



Erschließung (Straße)

In Bearbeitung

> Bebauungsplan + Teil-B + Begründung / Fachgutachten



Anschluss / Querschnitte / Immissionen etc.

> Finale Fertigstellung bis Beteiligungsverfahren



Umweltplanung

Fertig

> Bebauungsplan + Teil-B + Begründung / Fachgutachten



Umweltbelange in Planung / Umweltbericht / Ausgleich

Artenschutz / Kompensation / Waldausgleich



Erschließung (Entwässerung)

In Bearbeitung

> Bebauungsplan + Teil-B + Begründung / Fachgutachten



Schmutzwasser / Niederschlagswasser

> Finale Fertigstellung bis Erschließungsbeginn

Löschwasser / Wasserversorgung / Energie etc.

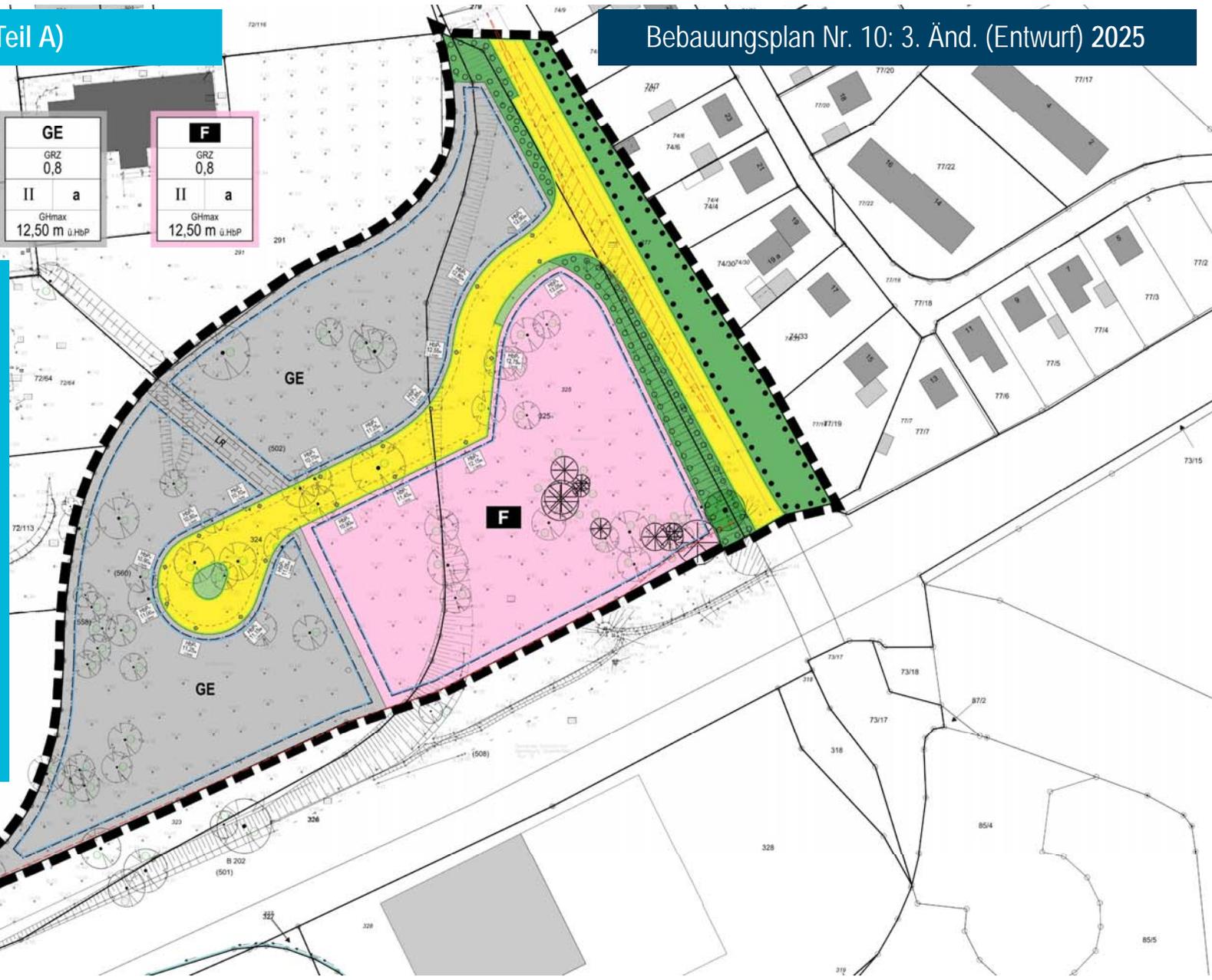
> Finale Fertigstellung bis Beteiligungsverfahren

Planzeichnerische Festsetzungen (Teil A)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

- Baugebietsausweisung (GE+GB)
- Grundflächenzahl (0,8)
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise (Abweichend)
- Zahl der Vollgeschosse
- Maximale Gebäudehöhen (12,50m)
- Höhenbezugspunkte
- Straßenverkehrsflächen
- Leitungsrecht (SW-Entwässerung)
- Erhaltungs- und Anpflanzgebote
- Örtliche Bauvorschriften
- Nachrichtliche Übernahmen

GE	F
GRZ 0,8	GRZ 0,8
II a	II a
GHmax 12,50 m ü.HbP	GHmax 12,50 m ü.HbP



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GE)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

- > Dient der Ansiedlung bzw. Erweiterung von Gewerbebetrieben und vergleichbaren Nutzungen
- > Zeichnet sich dadurch aus, dass gearbeitet wird – d.h. ist produzierenden und artverwandtem Nutzungen vorbehalten

Gewerbegebietscharakter



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Zulässigkeit von Nutzungen (Gewerbegebiet)

- Allgemein zulässig
 - > Gewerbebetriebe ‚aller Art‘
 - > Anlagen für Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie
 - > Lagerhäuser und -plätze
 - > Öffentliche Betriebe
 - > Geschäfte, Büros und Verwaltungen
 - > Tankstellen
 - > Anlagen für sportliche Zwecke

- Ausnahmsweise zulässig
 - > Anlagen für kirchliches, kulturelles, soziales und gesundheitliches

- Nicht zulässig
 - > Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - > Schank- und Speisewirtschaften
 - > Bordelle o.ä. Betriebe
 - > Wohnungen jeglicher Art
 - > Vergnügungsstätten

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Zulässigkeit von Nutzungen (Einzelhandel im Gewerbegebiet)

- Nicht zulässig
 - > Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs
 - > Sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher verkaufen

- Ausnahmsweise zulässig
 - > Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² in einem unmittelbaren baulichen und betrieblichen Zusammenhang zum angesiedelten Gewerbebetrieb in untergeordneter Form
 - > Einzelhandelsbetriebe wie (1.) mit mehr als 300 m², bei folgenden Betrieben:
 - Kfz-Handel
 - Holzver- und/oder bearbeitender Bereich
 - Metallver- und/oder bearbeitender Bereich
 - Wohnungs- und/oder Kücheneinrichtung
 - Bau- und/oder Gartenbedarf

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Art der baulichen Nutzung (Gemeinbedarf)

- Gemeinbedarfsfläche ‚Feuerwehr‘

> Dient der Ansiedlung bzw. dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses mit entsprechenden baulichen Anlagen.

Zulässigkeit von Nutzungen (Gemeinbedarf)

- Zulässig

> Gebäude, Einrichtungen und Anlagen mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘
> Der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ dienende Nutzungen

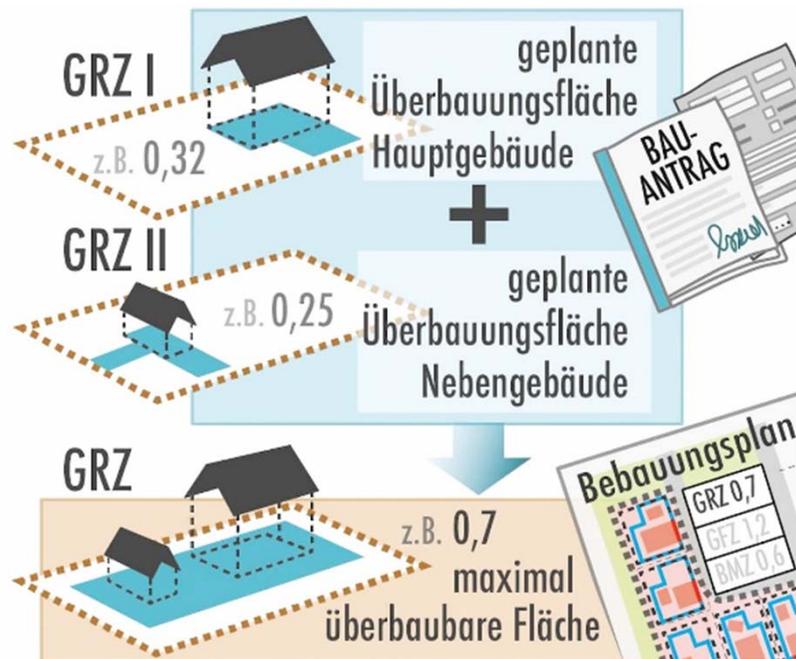
Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ)

- > GRZ₁ (Hauptanlagen): 0,8
- > GRZ₂ (Gesamt): 0,8



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Zahl der Vollgeschosse

- Maximal zulässige Vollgeschosse > II
- Nicht-Vollgeschosse (max. 75%) > Allgemein zulässig, in Abhängigkeit der jeweiligen festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe

I – II (exemplarisch)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Höhe baulicher Anlagen

- Regelung der maximal zulässigen Höhe
 - Zulässige Überschreitung der GHmax
- > Maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax)
Unterer Bezugspunkt: Höhenbezugspunkt (HbP)
Oberer Bezugspunkt: Höchster Punkt des Daches
 - > Maximal zulässig: 1,0m durch technische / andere erforderliche Aufbauten sowie Werbeanlagen

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

- Abweichende Bauweise (a)
- Überbaubare Grundstücksfläche

> Gebäude über 50m Länge und/oder Breite mit seitlichem Grenzabstand

> Definition der Baufelder durch Baugrenzen



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

- Sichtdreiecke (Sichtfelder)
 - > Keine baulichen Anlagen zulässig
 - > Bepflanzungen und/oder Einfriedungen bis 0,8m

Sichtdreieck Planstraße / Dorfstraße (Ausschnitt)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

> Keine Zweckbestimmung (Erschließungsfunktion)

„Klassische“ Straßenverkehrsfläche (Gewerbegebiet)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

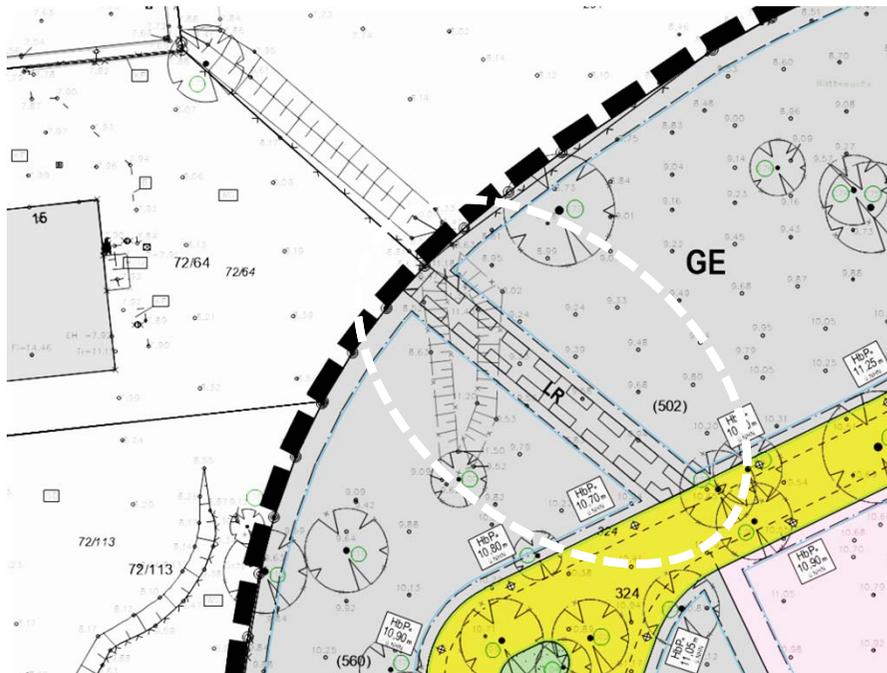
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- Leitungsrecht (LR)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

- > Zum Anschluss der SW-Entwässerung;
zugunsten Anlieger, Gemeinde, Ver-/Entsorger sowie
Rettungsdienste (Begehung / Befahrung /
Unterhaltung / Leitungen)
- > Von baulichen Anlagen u.ä. freizuhalten /
nicht zu überbauen

Leitungsrecht SW-Anschluss (Ausschnitt)



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Naturschutzfachlicher Ausgleich

- Ausgleich / Kompensation

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

- > Waldersatz (Ökokonto; Kreis NF)
- > Artenschutz (Umsetzung von Biotop gestaltenden Maßnahmen in Gemeinde)

Ausgleichsfläche (Artenschutz); im Eigentum



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Grundstücksbegrünung
 - > Nicht überbaute Grundstücksflächen (inkl. Vorgärten) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen
 - > Ausgenommen Flächen für Erschließung u.ä.

Begrünte Außenflächen auf Firmengelände



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Grundstücksbeleuchtung
 - > Außenbeleuchtungen sind mit insekten- und fledermausfreundlicher Beleuchtung auszustatten
 - > Nach unten abstrahlendes Licht, max. 2.400 Kelvin

Bernsteinfarbene Außenbeleuchtung



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anpflanzen von Gehölzen und Sonstiges
 - > Anpflanzgebot für Gehölzflächen an der östlichen Abgrenzung zur Dorfstraße
 - > Standortgerechte, heimische Gehölzstrukturen
 - > Eingriffe (außer zur Pflege) unzulässig
 - > 12 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen

Anpflanzfläche entlang Dorfstraße

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Straßen- und Stellplatzbegrünung
 - > 3 Laubbäume entlang der Planstraße zu pflanzen
 - > Sammelstellplatzanlagen mit mind. 10 Stellplätzen:
 - 1 Laubbaum je angefangene fünf Stellplätze
 - > Mind. 8m² große, unversiegelte, wasser- und luftdurchlässige Baumscheibe
 - > Mind. 12m³ durchwurzelbarer Bereich

Begrünung / Baumpflanzungen auf Firmengelände



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Grünbedachungen
 - > Gewerbegebiet: Gründachpflicht für Garagen, Carports, Nebenanlagen etc.
 - > Feuerwehr: Hauptgebäude mit Flachdächern sowie Garagen, Carports, Nebenanlagen etc. von mind. 30m² Bruttodachfläche; auf mind. 50% der Bruttodachfläche

Dachbegrünung und Nutzung Feuerwehrgebäude



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Begrünung von Abfangungen / Böschungen > Eingrünungspflicht mit Rank- und Kletterpflanzen für Stützwände, Abfangungen aus Stein o.ä.

Begrünte Abböschung von Grundstücken



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Erhalt von Gehölzflächen
 - > Festgesetzte Pflanzbindungen sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen
 - > Eingriffe (außer zur Pflege o.ä.) unzulässig

Erhalt von Bestandsgehölzen an Dorfstraße



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Maßnahmen zum Klimaschutz

- Verbot luftverunreinigender Stoffe

> Fossile Brennstoffe zu Heizzwecken sind unzulässig

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

- Solarthermie/Photovoltaik/Gründächer > Allgemein zulässig

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Örtliche Bauvorschriften / Werbeanlagen

- Werbeanlagen

> Regelung zu Lage, Größe und Ausführung

Ver- und Entsorgung

Bebauungsplan Nr. 10: 3. Änd. (Entwurf) 2025

Wasser

- Wasserversorgung

> Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes ab der Dorfstraße bzw. Walter-Zeidler-Straße

Abwasser und Niederschlagswasser

- Abwasser

> Ortsüblich über AZV Wirtschaftsraum RD
> Abführung über Freigefälleleitung an den Anschlusspunkt Nord an Walter-Zeidler-Straße

- Niederschlagswasser

> Versickerungsfähigkeit (Bodengutachten)
> Versickerungspflicht für gesamtes Plangebiet i.V.m. reduzierenden Maßnahmen (Dachbegrünung)

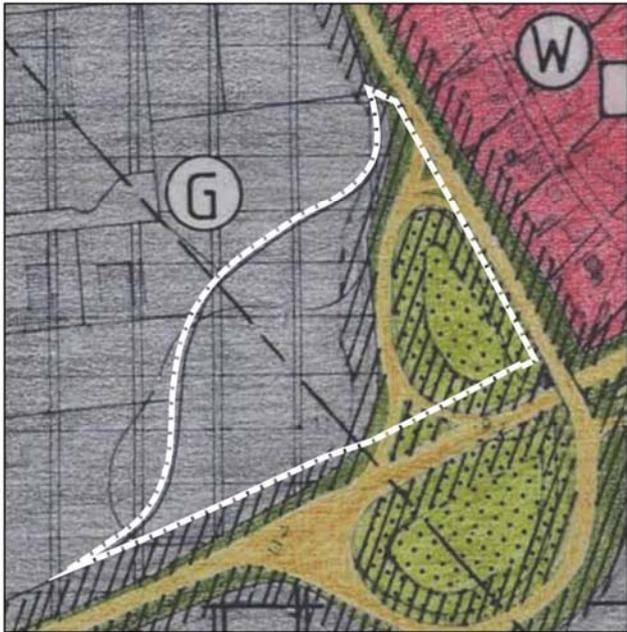
Telekommunikation / Löschwasser / Abfall

- Löschwasser

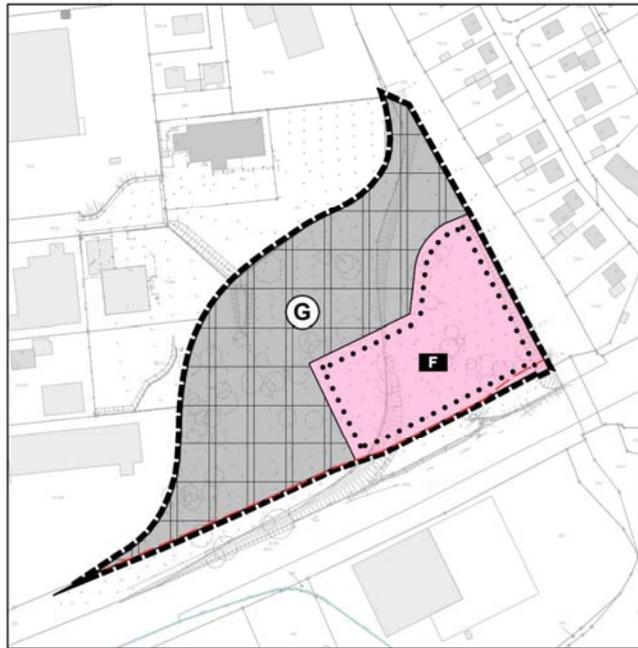
> Erfordert 96m³/h für max. 2h (Zeitraum)
> Errichtung von Hydranten im Plangebiet zur Nutzung des Wasserversorgungsnetzes

- Abfall (Müll)

> Ortsüblich durch Abfallwirtschaft Kreis RD
> Durchgängige Befahrbarkeit durch Straßenquerschnitt und Wendeanlage sichergestellt



- Darstellung des Änderungsbereiches**
- Darstellungen**
-  Gewerbliche Bauflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
 -  Sonstige örtliche Hauptverkehrsstraßen
§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB
 -  Flächen für die Landwirtschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Anbauverbotszone (B 202: 20 m)
§ 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 FStrG
 -  Richtfunktrasse
§ 5 Abs. 4 BauGB



- Darstellung des Plangeltungsbereiches**
- Darstellungen**
-  Gewerbliche Bauflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO
 -  Flächen für den Gemeinbedarf
§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB
 -  Zweckbestimmung:
Feuerwehr
- Nachrichtliche Übernahmen**
-  Anbauverbotszone (B 202: 20 m)
§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 9 FStrG

Möglicher Zeitplan / Weiteres Verfahren		
Abwägungs- sowie Entwurfsbeschluss	BA / STV	18.11.2025 / 10.12.2025
Finale Bearbeitung der Fachplanungen für Btlg.	Fachplaner	Bis Dezember 2025
Durchführung Beteiligung gem. §§ 3(2) + 4(2) BauGB	Amt / B2K	Jahreswechsel 2025 / 2026
Auswertung Ergebnisse Beteiligung §§ 3(2) + 4(2)	B2K / Fachpl.	Januar 2026
Erstellung Planunterlagen + Fachplanungen FINAL	B2K / Fachpl.	Januar / Februar 2026
Annahme: Keine planrelevanten Belange	Ansonsten: WDH. Verfahrensschritt §§ 3(2) + §§ 4(2) inkl. Beschlüssen	
Finale Abstimmung aller Unterlagen	Alle Btlg.	Januar / Februar 2026
Abwägungs- sowie Satzungsbeschluss	BA / STV	Februar / März 2026
Ausfertigung Satzungsunterlagen mit Anhängen	B2K	März 2026
Bekanntmachung Bebauungsplan (Rechtskraft)	Amt	Nach Genehmigung FNP-Änderung

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**

B2K