

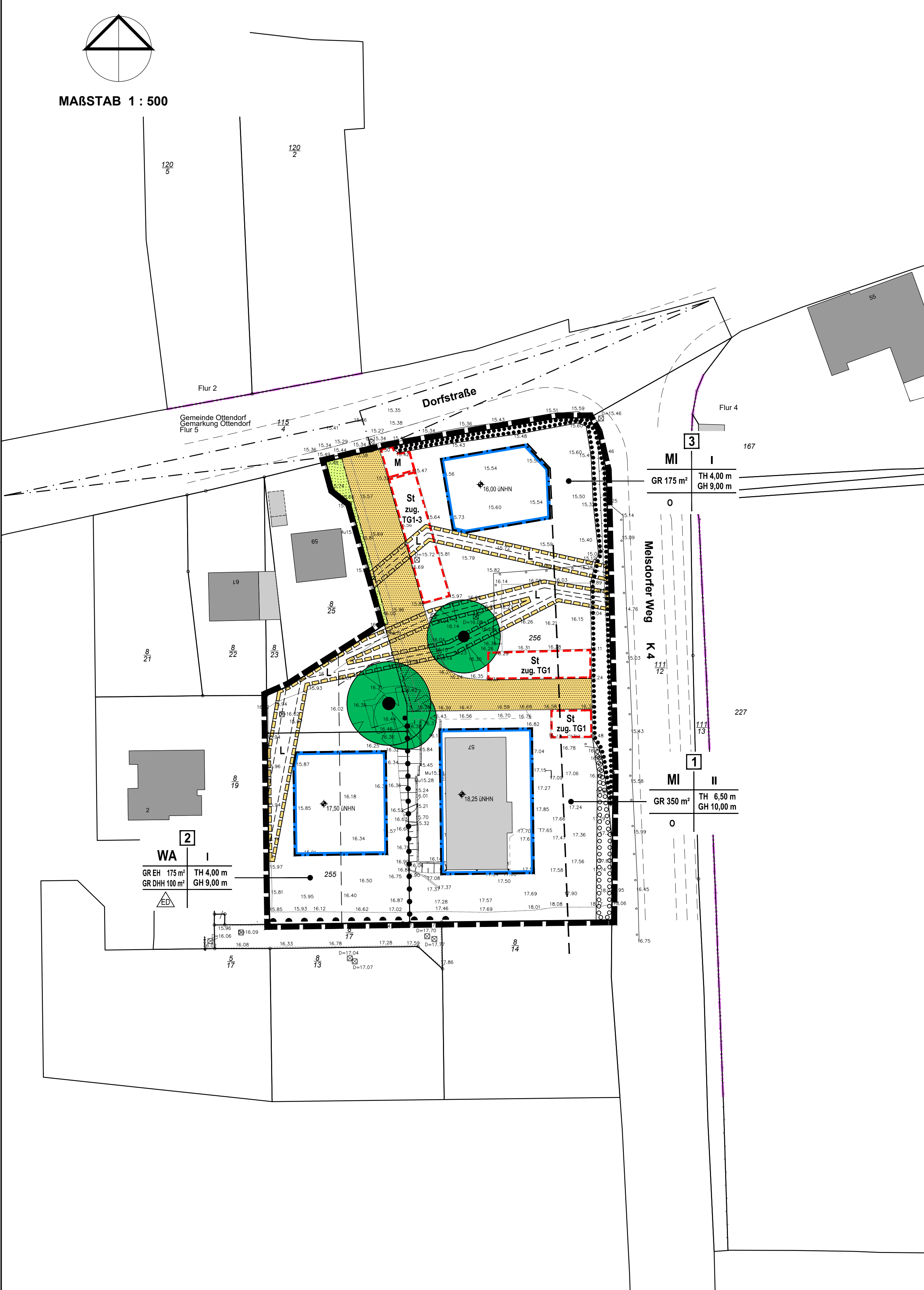
# SATZUNG DER GEMEINDE OTTENDORF, KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5 FÜR DAS GEBIET "RAMMSKRUG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Ottendorf vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet "Rammkrug", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>		
	GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 BauGB, BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
<b>MI</b>	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
<b>GR 175 m²</b>	MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+19 BauNVO
<b>GR EH 175 m²</b>	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHÄUSER	§ 16+19 BauNVO
<b>GR DHH 100 m²</b>	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTE	§ 16+19 BauNVO
	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NHN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
<b>TH 4,00 m</b>	MAXIMALE TRAUFGÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
<b>GH 9,00 m</b>	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
<b>O</b>	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
<b>St</b>	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
<b>M</b>	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ABFALLBEHÄLTER	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
<b>L</b>	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	BEGRENZUNG DER ANBAUVERBOTZONE ZUR K 4	§ 29 StrWG
<b>III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)</b>		
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
255	FLURSTÜCKSNUMMER	
	FLURGRENZE	
16,50	HÖHENPUNKT ÜBER NHN	
	VORHANDENE BÄUME	
	GRUNDSTÜCKSGRENZE GEPLANT	
	VORHANDENE LEITUNGEN	
<b>1</b>	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
	SICHTDREIECK	

## TEIL B - TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§9 BauGB, BauNVO

#### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) BauGB

- Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).  
Gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung als kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als einer Dauerwohnmutzung als Hauptnutzung in der Geschossfläche deutlich untergeordnete Nutzung ausnahmsweise zulässig.  
Die Unterordnung der zulässigen Nutzung ist gegeben, wenn ein maximaler Geschossflächenanteil von 40% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschritten wird.
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Wohnungen in den nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden nur als Dauerwohnungen sowie als Ferienwohnungen nach Maßgabe der Textziffer 1.2 zulässig und als Zweit- bzw. Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB unzulässig.
- In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig (Vergnügungsstätten).
- Im gesamten Plangebiet gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.  
Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

#### 2) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§9 (1) 6 BauGB

- In dem Teilgebiet 2 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.
- In dem Teilgebiet 3 sind maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

#### 3) Höhe der baulichen Anlagen

§9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- Im gesamten Plangebiet darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten.
- Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.  
Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.  
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.  
Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

#### 4) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

- Im gesamten Plangebiet müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Geräteschuppen oder Gartenhütten einen lichten Abstand von mindestens 5,0 m zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche einhalten.

#### 5) Grünordnerische Festsetzungen

§9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- Alle in der Planzeichnung als zu erhaltend oder neu anzupflanzend festgesetzten Bäume und Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Am östlichen Rand des Teilgebietes 1 ist innerhalb der für Anpflanzungen festgesetzten Fläche die nördlich und östlich angrenzend bereits vorhandene Bepflanzung in gleicher Art zu ergänzen.
- Am südlichen Rand des Teilgebietes 2 ist entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche Rammkrug eine Laubgehölzhecke auf einem mindestens 1,0 m breiten offenen Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten, wobei heimische Gehölzarten zu verwenden sind. Die Unterhaltung als geschichtete Hecke ist zulässig; eine maximale Höhe von 1,20 m ist einzuhalten.

#### 6) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§9 (1) 10 BauGB

- Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§9 (4) BauGB, § 92 LBO

#### 7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§84 (1) 1 LBO

- Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig
  - in rottem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlämmtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,
  - in einer roten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder
  - mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.
 Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamfläche auch andere Materialien verwendet werden.
- Im gesamten Plangebiet sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden.  
Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

7.3 Im gesamten Plangebiet sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.  
Die Dachneigung darf 25° bis 50° betragen.  
Bei einer zweigeschossigen Bewauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgemindert werden.  
Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

7.4 Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.  
Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.

7.5 Die Dächer von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und hochbaulichen Nebenanlagen sind als Gründach auszubilden.

7.6 Im gesamten Plangebiet müssen Doppelhäuser je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

7.7 Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) auf den Hauptgebäuden ausschließlich auf geeigneten Dachflächen zulässig.  
Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Orgängeln, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.  
Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind zulässig, wenn die gesamte Dachfläche als Solardach ausgebildet wird und die Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie die Dachhaut bilden.

7.8 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

#### 8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§84 (1) 5 LBO

- Im gesamten Plangebiet sind die ebenen Stellplatzflächen der privaten Grundstücke und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:
  - als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
  - als Grandfläche,
  - mit Rasengitterbauelementen oder
  - mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.
- In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen als maximal 1,20 m hohe Hecken oder als Friesenwälle zulässig. Grundstückssiegel dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesezt werden.
- Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen und mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
- Die Gestaltung der unbebauten, nicht durch zulässige hochbauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie Stellplätze versiegelten Grundstücksflächen in Form von Schotter- und Kiesflächen (Schottergärten) sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenzonen ist unzulässig.

#### 9) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§84 (1) 8 LBO

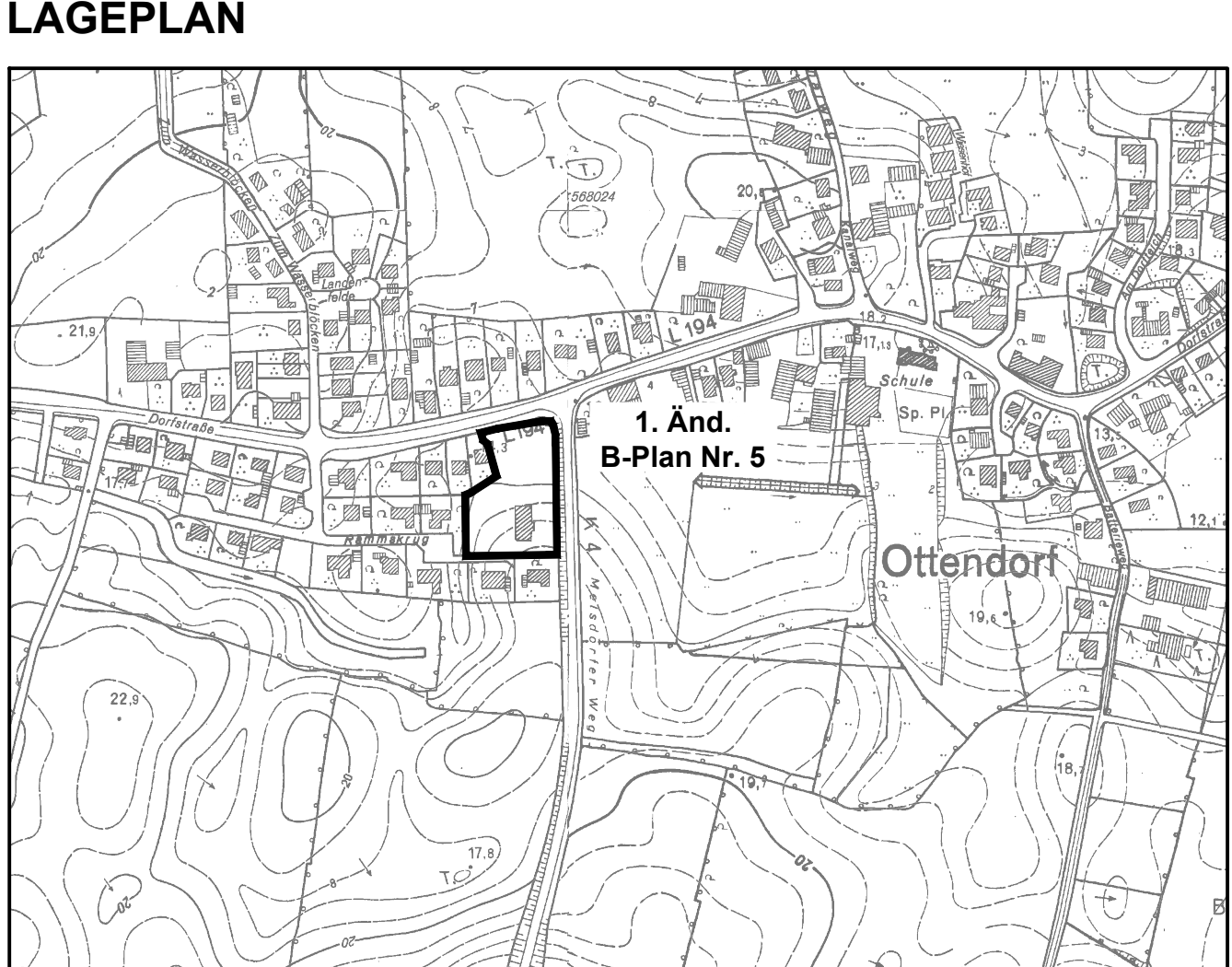
- Im gesamten Plangebiet sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

#### HINWEISE

- Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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.

#### LAGEPLAN



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ottendorf vom 15. April 2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im ..... am ..... erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www..... zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 31. März 2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck im ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
  
Ottendorf, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßgerecht dargestellt sind.  
  
Rendsburg, den ..... Siegel ..... Öffentl. best. Verm.-Äng.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.  
  
Ottendorf, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
  
Ottendorf, den ..... Siegel ..... Bürgermeister
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 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 erhält, sind am ..... durch Abdruck im ..... 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, Entscheidungsgarantien geltend zu machen und das Erteschen dieser Anträge (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am ..... in Kraft getreten.

Fassung zur öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf ..... Stand: 31. März 2022

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Ottendorf**

**GUNTRAM BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO  
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a  
24105 KIEL  
Tel. 0431/6709190 Fax 5709199  
E-Mail-Adresse: info@gb-afz.de