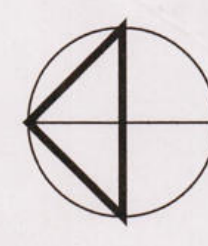


SATZUNG DER GEMEINDE OTTENDORF, KREIS RENDSBURG-ECKERFÖRDE, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 FÜR DAS GEBIET "DORFSTRASSE, ALTE REITSCHULE"

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 26. Juni 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet "Dorfstrasse, Alte Reitschule", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
Zuletzt geändert durch Art. 2 am 04. Mai 2017 (RSBl. I. S. 1057)



MAßSTAB 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND VERSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
	GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	§ 38 WHG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSUMMER	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	FORTFALLENDEN GEBÄUDE	
	FORTFALLENDE BÄUME	
	ERHALTENSWERTER BAUM	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	MASSANGABEN IN METERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	SICHTDREIECK	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 BauGB, BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HOHENFESTSETZUNGEN	§ 16-19 BauNVO § 16-18 BauNVO § 16-18 BauNVO § 16-20 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16-19 BauNVO
	MAXIMALE HOHE DES ERDSCHOSSENFERTIGFUßBODENS IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16-18 BauNVO
	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDSCHOSSENFERTIGFUßBODENS	§ 16-18 BauNVO
	MAXIMALE TRAUFRÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDSCHOSSENFERTIGFUßBODENS	§ 16-18 BauNVO
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHTMASS	§ 16-20 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	ZWECKBESTIMMUNG: PARKPLATZE	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	ZWECKBESTIMMUNG: HAUSGARTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB
1.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Behälterbetriebe, Tankstellen, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) BauGB
2.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 600 m² für ein Einzelbaugrundstück.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) BauGB
3.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 19 + 18 BauNVO
4.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.
4.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.
Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.
Als Traufhöhe gilt der Schrägpunkt 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 Kuppelwalmdächern anzuwenden.

5) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 + 25 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO
5.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in Form von Gartenschuppen oder Gartenhütten einen lichten Abstand von mindestens
a) 5,0 m zur Verkehrsfläche der Dorfstraße und
b) 4,0 m zur festgesetzten privaten Verkehrsfläche enthalten.

6) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 5, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB
6.1 Alle in der Planzeichnung als zu erhalten und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
6.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche bauliche Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen und Abgräben oder Aufschüttungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der gewachsene Boden der Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.
Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen, deren Pflanzqualität mindestens "Solitär 3xv, 16-18" betragen muss.

7) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 19 BauGB
7.1 Innerhalb der Flächen der Schuttrecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO
8) **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
§ 84 (1) LBO
8.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig
a) in rot bis rotbraunen, gelben, grauen, weißen oder weiß geschliffenen sowie mit Mischblöcken der gemauerten Farben gestaltetem Verkleidungsanstrich,
b) in einer roten oder in einem hellen Farbton überstrichenem glatten Putzfläche, die einen Reimionswert (Hellwert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder
c) mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert. In roter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Reimionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.
Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfäche auch andere Materialien verwendet werden.
8.2 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farben Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Grunddach auszubilden.
Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.
8.3 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Waln- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegenüberliegenden Dachflächen zulässig.
Die Dachneigung darf 25° bis 50° betragen.
Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Grundschorn auf der Dachneigung bis auf 15° abgesehen werden.
Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.
8.4 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachaufbauten und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudebreite 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 (Orngang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachaufbauten oder Dachaufbauten. Als Gebäudebreite gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgeklärt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06. April 2017. Die erteilte Besondere Genehmigung ist am 12. April 2017 bis zum 20. April 2017 und durch Bekanntmachung im Internet am 11. April 2017 erfolgt.
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Die Gemeindevertretung hat am 06. April 2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20. April 2017 bis einschließlich 19. Mai 2017 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich bei der Gemeindevertretung abgegeben werden können, vom 12. April 2017 bis zum 20. April 2017 durch Aushang und am 11. April 2017 im Internet ersichtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18. April 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ottendorf, den **2. Aug. 2017**

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

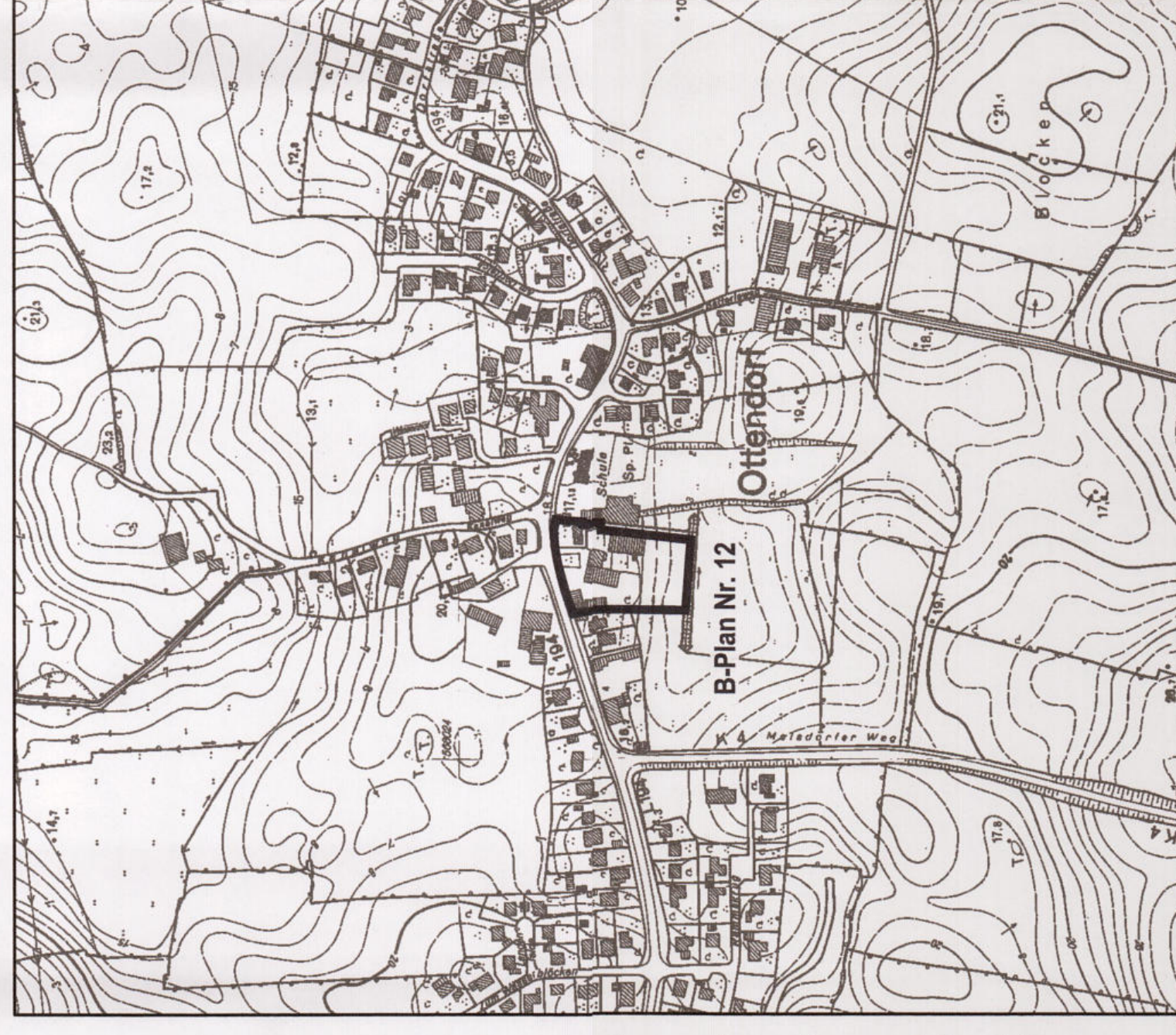
1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

1.5. Aug. 2017

2.2. Aug. 2017

LAGEPLAN



**BEBAUUNGSPLAN NR. 12
DER GEMEINDE OTTENDORF
"DORFSTRASSE / ALTE REITSCHULE"**

**GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431 6709100 Fax 5708188
E-Mail-Adresse: info@gb-blk.de