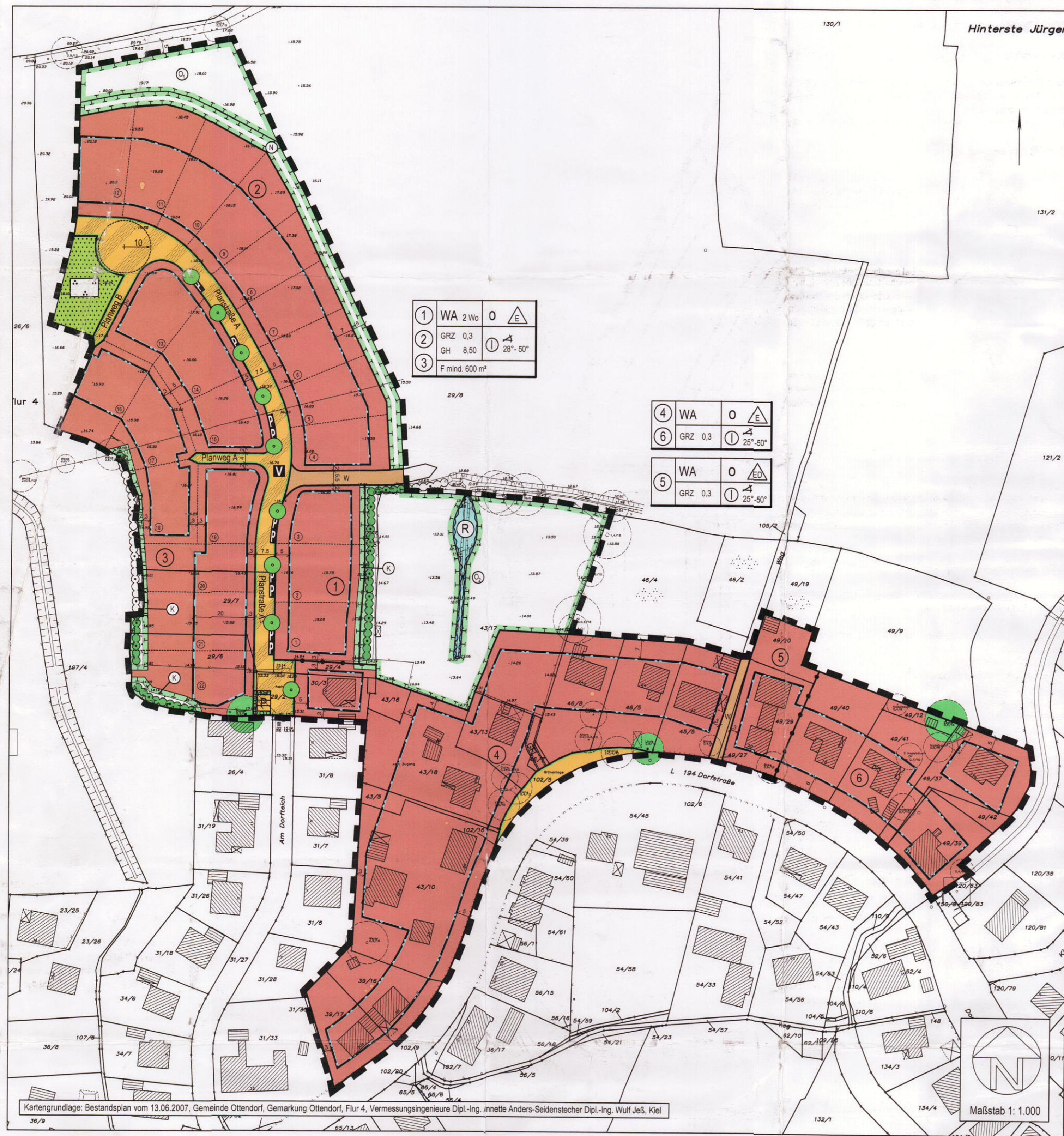


Satzung der Gemeinde Ottendorf über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hofland Lucks - Am Dorfteich / Ottendorf Nord"

Planzeichnung (Teil A)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.05.2008 folgende Satzung der Gemeinde Ottendorf über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hofland Lucks - Am Dorfteich / Ottendorf Nord", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt: - das Baugesetzbuch 2004 / 2006
- die Bauutzungsverordnung 1990 / 1993
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein 2000.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen (höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25 (§ 16 BauNVO)
 - Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)
 - GH Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß) in m (bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, vgl. Text Ziff. 2) (§ 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsfächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentlicher Parkplatz / Einzelparkstand

- Straßenbegrenzungslinie
- Wanderweg, Landwirtschaftlicher Verkehr
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Fläche für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben mit Retentionsraum
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
 - Baum erhalten
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Entwicklungsziel Obstbaumwiese -
 - Entwicklungsziel naturnahe Gehölzpflanzung -
 - Entwicklungsziel Knickschutzzone -
 - Baum anpflanzen
 - Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
 - Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken, z.B. 600 m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungsmaßes, unterschiedlicher Bauweise, zugleich Teilbegrenzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - zulässige Dachneigung des Hauptbaukörpers (§ 92 LBO)
- ### II. Darstellungen ohne Normcharakter
- 1 Nummer des Teilgebietes, z. B. 1
 - 0 Nummer des in Aussicht genommenen Baugrundstückes, z. B. 5
 - In Aussicht genomme Grundstücksgrenze
 - Geländehöhe in m ü. N.N., z.B. 20,50
 - vorhandene Böschung
 - Flurstücksnummer, z.B. 43/17
 - Maßangabe in m, z.B. 5
 - Radius Wendekreis 10 m (zuzügl. 1 m Freihaltezone)
- ### III. Nachrichtliche Übernahmen
- vorhandener Knick (§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

Text (Teil B)

Folgende Festsetzungen gelten für die Teilgebiete 1 bis 3

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 werden ausgeschlossen.
 - Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO werden nicht zugelassen.
 - Eine zweite Wohneinheit ist nur dann zulässig, wenn deren Wohnfläche maximal 40 % der Hauptwohnung beträgt.
- Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (OK Fertigfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen (vgl. Abb. 1).
 - Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Höhenlage auf die bergseitig angeschnittene Seite zu beziehen. Bei ansteigendem Gelände erhöht sich die Höhenlage um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche (Erhöhungsmaß M+) (vgl. Abb. 2).
 - Bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche (Minderungsmaß M-) (vgl. Abb. 3).
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, 12 und 14 BauNVO)
 - Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Pro Wohneinheit ist eine Fläche für Stellplätze oder Garagen von mindestens 25 m² vorzuhalten.
 - Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig in einem Abstand von weniger als 2,0 m zum Fuß von Knicks.
 - Die Summe der Grundfläche von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf 15 m² nicht überschreiten.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 92 LBO)
 - Traufhöhe: Die Traufhöhe, jeweils bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhang, darf höchstens 3,25 m betragen.
 - Dachformen: Es sind Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer in symmetrischer Grundform zulässig. Für begrünte Dächer muss die Dachneigung mindestens 15 ° betragen. Nebendächer sind auch mit anderen als den in Satz 1 und in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
 - Dacheindeckung: Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Dachpflannen in den Farbtönen rot-rotbraun - braun und anthrazit. Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig sowie bei Nebendächern i.S.d. Ziff. 4.2 Satz 3 - transparente Eindeckungen.
 - Außenwände: Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
 - Die einschränkenden Festsetzungen Ziff. 4.2 - 4.4 gelten nicht für freistehende Garagen / Carports und Nebenanlagen.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zugelassen, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zwischen der zugehörigen Straßenverkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig und nur, soweit es für die zweckentsprechende Nutzung erforderlich ist.
 - Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 90 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den örtlichen Bauvorschriften entspricht.

Folgende Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet

- Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 1a BauGB)
 - An den festgesetzten Standorten "Baum anpflanzen" sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Innerhalb der Knickschutzzone ("K") ist der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum von jeglicher Nutzung freizuhalten.
 - Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden auf den Maßnahmenflächen 01, 02 (Teilfläche von 3.176 m²) und der anrechenbaren Teil von N als Ausgleichsmaßnahmen allen Eingriffsgrundstücken im Plangebiet zugeordnet.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 15.05.2007 bis zum 24.05.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.08.2007 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 01.08.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.2008 bis zum 14.04.2008 während folgender Zeiten: mo. di. und do. 08:00 - 12:00 Uhr, sowie di. 15:00 - 18:00 Uhr und fr. 08:00 - 13:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 04.03.2008 bis zum 13.03.2008 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen örtlich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.05.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2008 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt. Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 8 wird hiermit bescheinigt.
Ottendorf, 11.6.08
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 13.06.2007 sowie die geographischen Bedingungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, d. 24.05.2008
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Ottendorf, 11.6.08
Bürgermeister
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 13.06.2008 bis zum 26.06.2008 örtlich bekanntgemacht 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 26.06.2008 in Kraft getreten.
Ottendorf, 26. Juni 2008
Bürgermeister

Folgende Festsetzungen gelten für die Teilgebiete 4 bis 6

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
 - Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO werden nicht zugelassen.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 92 LBO)
 - Dachformen: Es sind Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer in symmetrischer Grundform zulässig. Nebendächer sind auch mit anderen als den in Satz 1 und in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
 - Dacheindeckung: Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot-rotbraun - braun und anthrazit, bei Nebendächern i.S.d. Ziff. 6.1 Satz 2 - auch transparente Eindeckungen.
 - Außenwände: Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Teilflächen bis zu 25 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
 - Die einschränkenden Festsetzungen Ziff. 6.1 - 6.3 gelten nicht für freistehende Garagen / Carports und Nebenanlagen.
 - Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zugelassen, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
 - Ordnungswidrig handelt im Sinne des § 90 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein, wer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den örtlichen Bauvorschriften entspricht.



Satzung der Gemeinde Ottendorf über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hofland Lucks - Am Dorfteich / Ottendorf Nord"

Planzeichnung / Text

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Ottendorf: PLANUNGSGRUPPE PLEWA Stuhlsallee 31 Tel.: 0461 / 25481 info@planungsguppe-plewa.de Fax: 0461 / 25348	Bearbeitungsstand: AUSFERTIGUNG 24937 Flensburg 05/08
---	---