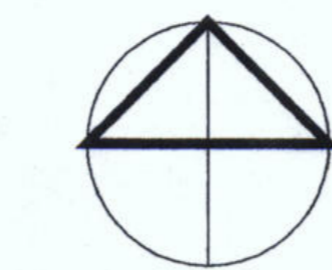


# SATZUNG DER GEMEINDE OTTENDORF, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 FÜR DAS GEBIET "DORFSTRASSE 64 -LINDENHOF-"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) und nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 47), jeweils in der z. T. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Ottendorf vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für das Gebiet "Dorfstraße 64 -Lindenhof-", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



M. 1 : 500



## TEIL B - TEXT

### PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 1.1. In den WA-Gebieten sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
  - 1.2. In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche und Geschossfläche 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 50% überschritten werden.
2. **Beschränkung der Anzahl der Wohnungen**
  - 2.1. In allen Teilgebieten sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
3. **Höhe der baulichen Anlagen**
  - 3.1. Den Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen bildet der Punkt S 113 der Schmutzwasserleitung des Kanalkatasters der Gemeinde Ottendorf mit +20,09 m über NN für die Deckeloberkante.
  - 3.2. Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in dem Teilgebiet 1 maximal +21,30 m über NN betragen.
  - 3.3. Die Höhe der Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude darf in dem Teilgebiet 2 maximal betragen:
    - a) +21,70 m ü. NN in dem Baufenster 1
    - b) +22,00 m ü. NN in dem Baufenster 2
    - c) +21,20 m ü. NN in dem Baufenster 3
  - 3.4. Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind in allen Teilgebieten auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
    - a) in dem Teilgebiet 1 für die Traufhöhe 5,50 m und die Gebäudehöhe 10,50 m.
    - b) in dem Teilgebiet 2 für die Traufhöhe 4,25 m und für die Gebäudehöhe 8,75 m.
4. **Garagen und Stellplätze**
  - 4.1. Im Teilgebiet 2 sind außer den gesondert festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen auf jedem Grundstück eine Fläche für mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit für die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) oder offenen Stellplätzen vorzusehen.
5. **Grünordnerische Festsetzungen**
  - 5.1. Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Pflanzflächen und Standorten sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (Hinweis: Landschaftsplanerischer Begleitplan mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).
  - 5.2. Je Baugrundstück ist ein standortgerechter mittelkröniger Laubbaum oder ein Obstbaum mit mindestens 12-14 cm Stammumfang als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verpflanzter Baumstuhlgüte aufweisen. (Hinweis: Landschaftsplanerischer Begleitplan mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).
  - 5.3. Der vorhandene Knick an der Westgrenze des Teilgebietes 1 ist mit seinem Gehölzbestand auf der gesamten Länge zu erhalten und als Teil der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a (3) i. V. m. § 9 (1 a) BauGB ist der südliche Teil des Knickwalles wieder aufzusetzen und zu bepflanzen (Hinweis: Landschaftsplanerischer Begleitplan mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).
  - 5.4. Innerhalb der privaten Grünfläche sind im Teilgebiet 1 auf dem Flurstück 143/24 als Teil der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a (3) i. V. m. § 9 (1 a) BauGB innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - a) entlang der Westgrenze in Verlängerung zum südlich vorhandenen Knick ein neuer Knickwall aufzusetzen und mit zweireihig versetzter standortgerechter Knickvegetation zu bepflanzen und
    - b) entlang der östlichen Grenze zum Teilgebiet 2 eine mehrreihige Gehölzpflanzung in 4,00 m Breite anzulegen (Hinweis: Landschaftsplanerischer Begleitplan mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).

- 5.5. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 i. V. m. § 8 a BNatSchG sollen innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der Nordgrenze des Geltungsbereichs Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1 a (3) i. V. m. § 9 (1 a) BauGB durchgeführt werden. Als zugeordnete Maßnahme ist eine extensive Wiese mit maximal 2-maliger Mahd im Jahr herzustellen und zu pflegen. Die Wiese ist mit mindestens 20 Obstbäumen über die gesamte Fläche zu bepflanzen (Hinweis: Landschaftsplanerischer Begleitplan mit Pflanzliste als Anlage 1 zur Begründung).
  6. **Nachrichtliche Übernahmen**
    - 6.1. Für die vorhandenen Knicks an der westlichen Grenze des Flurstücks 143/24 im Teilgebiet 1 und an der östlichen Grenze des Flurstücks 143/26 im Teilgebiet 2 gelten die Bestimmungen des § 15b LNatSchG i. V. m. dem Knickerlass des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 30. August 1996.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO
7. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
    - 7.1. In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden nur zulässig mit einem roten oder braunen Verblendmauerwerk.
    - 7.2. In allen Teilgebieten sind als Dachform für die Hauptgebäude nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dächer sind mit Dachsteinen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Ausnahmsweise dürfen die Dächer der Gebäude im Teilgebiet 1 auch mit gewellten Bauelementen aus Faserbeton eingedeckt werden.
    - 7.3. Die Dachneigung darf betragen:
      - a) im Teilgebiet 1 zwischen 35° und 50°
      - b) im Teilgebiet 2 zwischen 30° und 45°.
 Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Zwischgiebel, Erker oder Dachgauben) darf die Dachneigung in allen Teilgebieten bis zu 50° aufweisen.
    - 7.4. Dachaufbauten dürfen im Teilgebiet 1 eine Einzellänge von 7,00 m und im Teilgebiet 2 eine Einzellänge von 4,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
    - 7.5. In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
  8. **Gestaltung der nicht überbauten Grundstückflächen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen**
    - 8.1. Alle offenen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen, wie auch die Verkehrsflächen des in der Planzeichnung festgesetzten Wohnweges - A -, sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasengittersteinen, Oxosickersteinen, Pflasterungen mit einem großen Fugenanteil oder Grandbelägen) herzustellen.
    - 8.2. Grundstückseinfriedungen entlang den öffentlichen Erschließungsflächen sind nur zulässig als:
      - a) Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen,
      - b) Holz-, Maschendraht- oder Metallgitterzäune. Die Zäune dürfen jedoch nicht in geschlossener, nicht durchsichtbarer Bauart ausgeführt werden, oder
      - c) bis zu 0,75 m hohe, bepflanzte Wälle aus Feldsteinen (Friesenwall)
    - 8.3. In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude, Garagen, Carports oder Einfriedungen integriert sein oder müssen mit einem Sichtschutz aus Holz umgeben sein. Ebenso ist eine Umpflanzung mit einer Laubholzhecke zulässig. Die Höhe der Einfriedungen muss mindestens der Höhe der Abfallbehälter über dem Gelände entsprechen.
    - 8.4. Innerhalb der mindestens 2,00 m breiten Knickrandstreifen, gemessen vom Knickfuß, sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig (Hinweis: Landschaftsplanerischer Begleitplan als Anlage 1 zur Begründung).

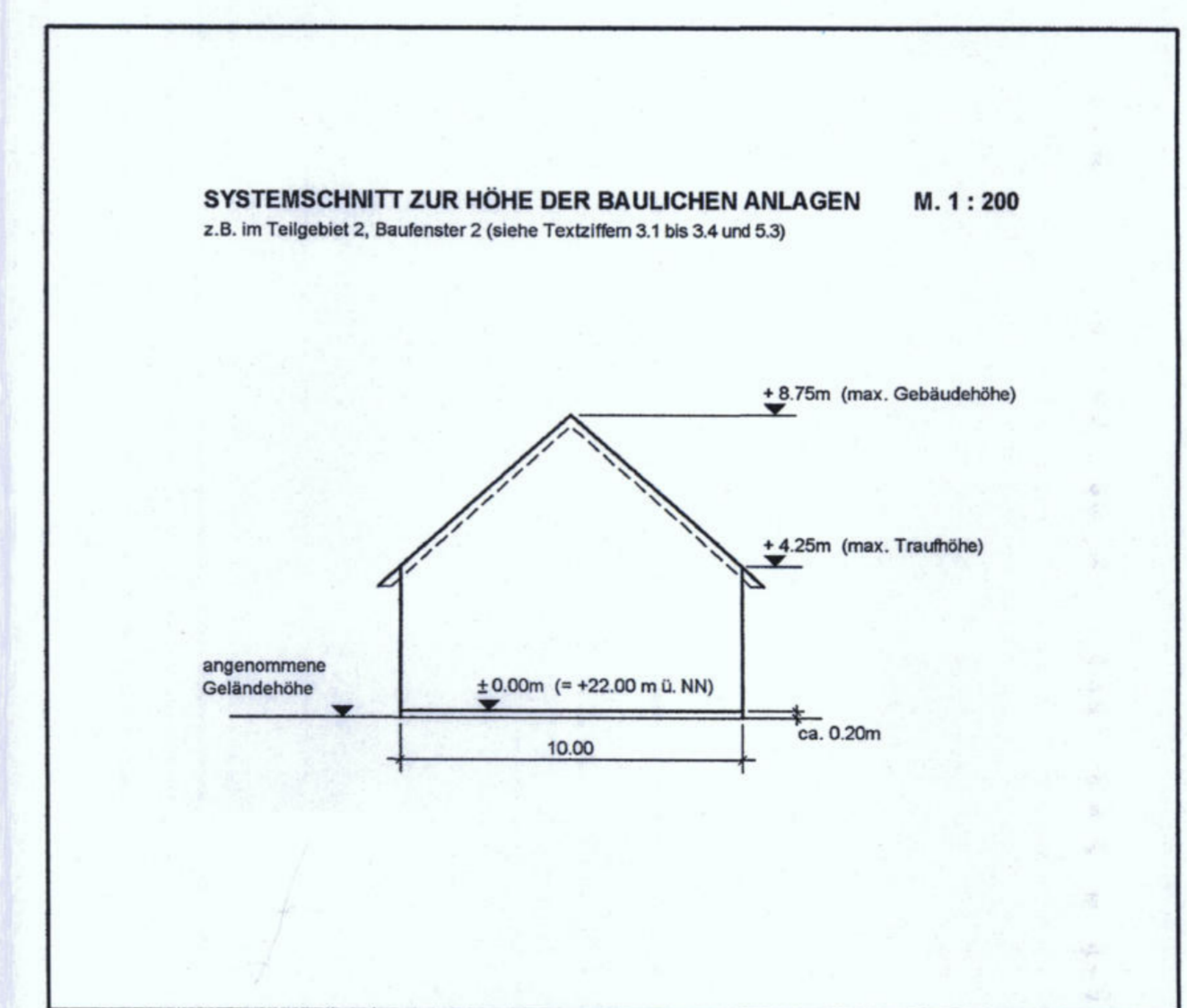
## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG VON ODER BAUGEBIETEN ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO
<b>GF 280 m²</b>	MAXIMAL ÜBERBAUBARE GESCHOSSFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
<b>GR 150 m²</b>	MAXIMAL ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
<b>II</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
<b>E</b>	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	HAUPTFÜRSTRICHUNG	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON KNICKS, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB § 15b LNatSchG
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
<b>G/F/L</b>	MIT GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
<b>II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)</b>		
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKNUMMER	
	HÖHENPUNKT ÜBER NN	
	MAßANGABE IN METERN	
	BEZEICHNUNG DES TEILGEBIETS	
	BEZEICHNUNG DES BAUFENSTERS	
	SAMMELSTANDORT FÜR ABFALLBEHÄLTER	
	KÜNFTIG FORTFALLENDER BAUM	
	SICHTDREIECK	

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12. Juli 2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06. August 2001 bis 21. August 2001 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30. Oktober 2002 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 9. Dezember 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Die Gemeindevertretung hat am 7. November 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. Dezember 2002 bis zum 13. Januar 2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 26. November 2002 bis zum 12. Dezember 2002 durch Aushang örtlich bekannt gemacht worden.  
Ottendorf, den 28. März 2003  
  
Der Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 02. Dezember 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.  
Kiel, den 06.03.2003  
  
Öffentl. best. Verm.-ing.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13. Februar 2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Ottendorf, den 28. März 2003  
  
Der Bürgermeister
8. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Ottendorf, den 28. März 2003  
  
Der Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25. April 2003 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung von Verträgen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs.3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit hin am 16.04.2003 in Kraft getreten.  
Ottendorf, den 28. APR. 2003  
  
Der Bürgermeister

## ÜBERSICHTSPLAN



## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 DER GEMEINDE OTTENDORF

**JÄNICKE UND BLANK** ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG  
SKANDINAVIENDAMM 251 24109 KIEL  
0431/53588-20 FAX 531080