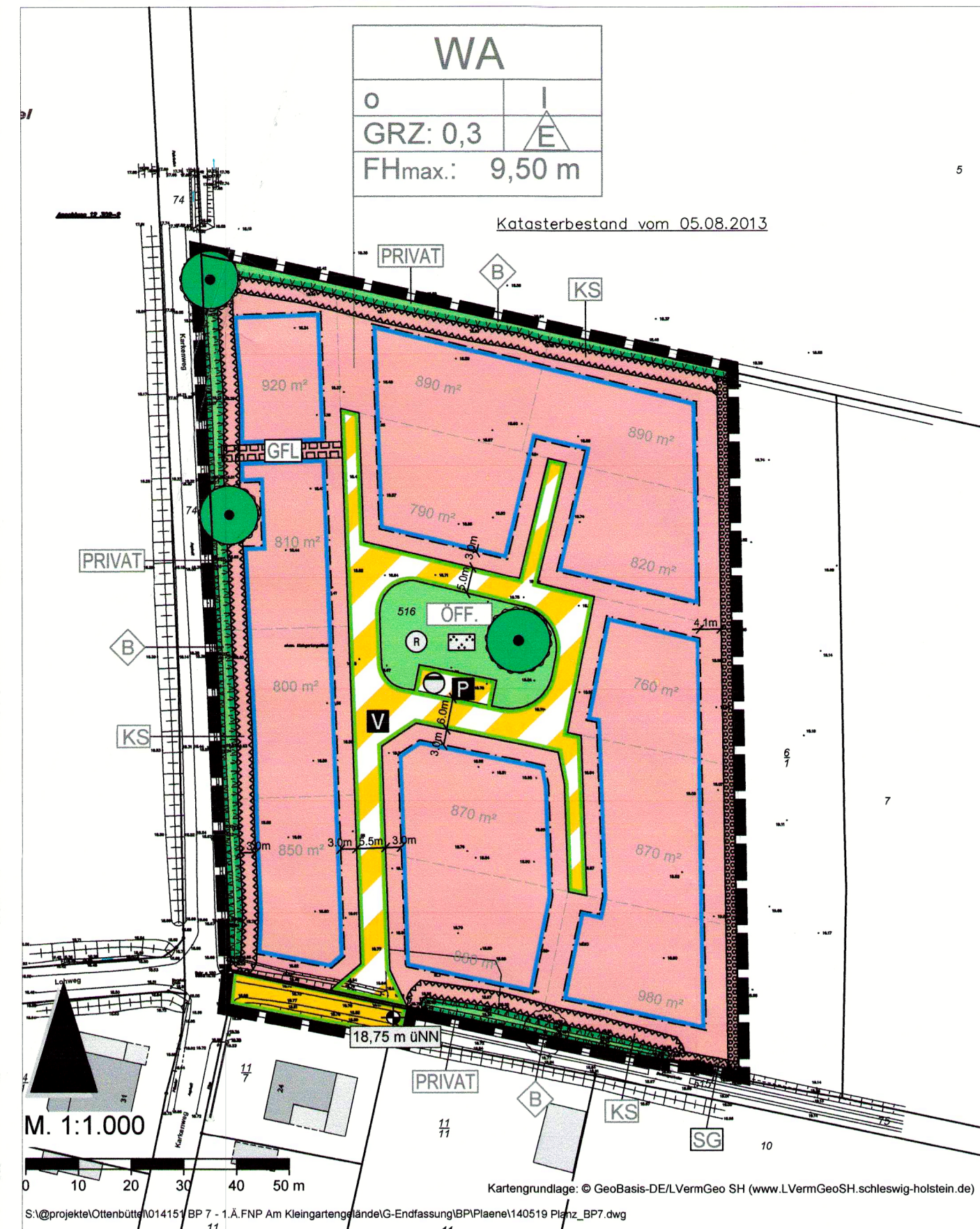


# SATZUNG DER GEMEINDE OTTENBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "AM KLEINGARTENGELÄNDE" FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DES KARKENWEGES UND NÖRDLICH DES GRUNDSTÜCKES KARKENWEG 24

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)
  - Erhaltung: Bäume
  - Sonstige Planzeichen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
  - Umgebung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
  - Knickschutzstreifen
  - Schutzstreifen für die Gasleitung
  - Höhenbezugspunkt, Höhenangabe in Metern über NN
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
  - Nachrichtliche Übernahmen
  - Geschützte Biotop: Knick (§30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG)
  - Darstellung ohne Normcharakter
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Flurstücksbezeichnung
  - Geplante Grundstücksteilungen, ungefähre Grundstücksgrößen

## TEIL B: TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**  
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
    - Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
      - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    - Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:
      - Anlagen für sportliche Zwecke,
      - Anlagen für Verwaltungen,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tankstellen.
  - Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**  
Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.
  - Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**  
Das Mindestmaß für die Größe eines einzelnen privaten Wohngrundstückes wird auf 550 m<sup>2</sup> festgesetzt.
  - Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Im Plangebiet ist je vollendeten 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche maximal 1 Wohneinheit zulässig.
  - Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**  
Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.
  - Von Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Innerhalb des Schutzstreifens für die Gasleitung ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
    - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)**  
Für alle zulässigen Dachformen sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:
      - max. zulässige Firsthöhe FH max.: 9,50 m
      - max. zulässige Höhe Erdgeschoßfußboden: 0,50 m
    - 2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**  
Höhenbezugspunkt für alle festgesetzten Höhen ist der auf der Verlängerung der Straße Lohweg angegebene Höhenpunkt von 18,75 m üNN (Fahrbahnmitte, ungefähr vor der Einmündung der Erschließungsstraße).

### GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - 3.1 Öffentliche Grünfläche**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist die Anlage einer flachen Mulde für die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser zulässig.
  - 3.2 Anpflanzen von Bäumen auf öffentlichen Flächen**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Es sind Baumscheiben in einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> vorzusehen.

- Anpflanzen von Bäumen innerhalb privater Grundstücksflächen**  
Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Solitärbaum oder Obstbaum (Halbstamm oder Hochstamm, 3 x v., 12-14 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Arten aus der Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**  
Innerhalb der Knickschutzstreifen sind die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen oder Versiegelungen unzulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Hecke zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x v. pflanzt, mindestens 60/100 diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich ist pro Grundstück ein Einzelbaum (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren. Es sind Pflanzen der Pflanzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 zu verwenden.  
  
Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.
- Zuordnung externer Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Die von der Gemeinde Ottenbüttel bereit gestellte Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 8/1 der Flur 11 Gemarkung Ottenbüttel der Gemeinde Ottenbüttel wird den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Kleingartengelände“, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Die Flächen sind in der Begründung (Kap. 14.5) gekennzeichnet.  
  
Es werden außerdem 4.772 m<sup>2</sup> des Flurstücks 38/10 der Flur 2 Gemarkung Nienbüttel den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Kleingartengelände“, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Dächer**
    - 8.3 Dachformen**  
Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer zulässig. Es sind nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
    - 8.4 Dachneigungen**  
Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Dachneigung von 30° - 48° aufweisen. Nur für Freisiegeln (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen. Für Wintergärten sind auch Pultdächer mit abweichenden Dachneigungen zulässig.
    - 8.5 Dachdeckungsmaterialien**  
Zulässig sind Dachziegel, Dachsteine, Schiefer und schiefergleiche Dachdeckungsmaterialien in roter bis rotbrauner, anthraziter oder schwarzer Farbgebung sowie Sonnenkollektoren und begrünte Dächer.
  - Materialien der Außenwände**  
Außenwände an Hauptgebäuden sind als ungeputzte Mauerwerkfassaden herzustellen. Teilflächen können aus anderen Materialien ausgeführt werden. Der Anteil der Mauerwerkflächen an der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen muss mindestens 50 % betragen. Fensteröffnungen werden als Teil der Wandfläche übermessen. Garagen und Carports sind mit Holz oder Holzbaustoffen zu verkleiden oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude auszuführen.
  - Einfriedigungen**  
In den straßenseitigen Vorgartenzonen sind Zaune nur als integrativer Bestandteil von Hecken zulässig.
- Hinweise**  
**Bauzeitenregelungen:**  
Das Knicken der Gehölze sowie das Entfernen des Knicks und sonstige Gehölzfällungen dürfen nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 01.10.-14.03. erfolgen.  
Die Baufeldräumung (Abschieben der Vegetationsschicht) darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 01.04.-01.08. erfolgen.  
Der Abriss verbliebener Gebäude darf nicht innerhalb des Zeitraums vom 15.03.-15.08. erfolgen.
- Knickpflege**  
Die „Hinweise zur fachgerechten und ordnungsgemäßen Knickpflege“ des Umweltamtes des Kreises Steinburg sind zu beachten. Sie sind im Anhang der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 zu finden oder bei der Unteren Naturschutzbehörde zu erfragen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.08.2011 und der Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 03.04.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.09.2012 in der Norddeutschen Rundschau.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.10.2012 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 18.09.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.07.2013 bis 19.08.2013 während folgender Zeiten: Montag und Freitag von 08.00-12.00 Uhr, Dienstag von 08.00-12.00 Uhr und 13.30-18.00 Uhr und Donnerstag von 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.07.2013 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Ottenbüttel  
Der Bürgermeister

Ottenbüttel, \_\_\_\_\_  
Ort, Datum, Siegelabdruck Unterschrift

7. Der katastermäßige Bestand am 17.3.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, 24.05.2014  
Ort, Datum, Siegelabdruck



- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Aufgrund aktuell eingetretener bundesrechtlicher Bekanntmachungsvorschriften ist ein Form- bzw. Verfahrensfehler zu Tage getreten, der es erforderlich macht, die öffentliche Auslegung der Planentwürfe aus formellen Gründen zu wiederholen. Die Planung wurde nicht geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 04.11.2013 bis 03.12.2013 während folgender Zeiten: Montag und Freitag von 08.00-12.00 Uhr, Dienstag von 08.00-12.00 Uhr und 13.30-18.00 Uhr und Donnerstag von 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.10.2013 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 31.10.2013 benachrichtigt.

Ottenbüttel, 02. Feb. 2015  
Ort, Datum, Siegelabdruck



Ottenbüttel, 02. Feb. 2015  
Ort, Datum, Siegelabdruck



11. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Ottenbüttel, 02. Feb. 2015  
Ort, Datum, Siegelabdruck



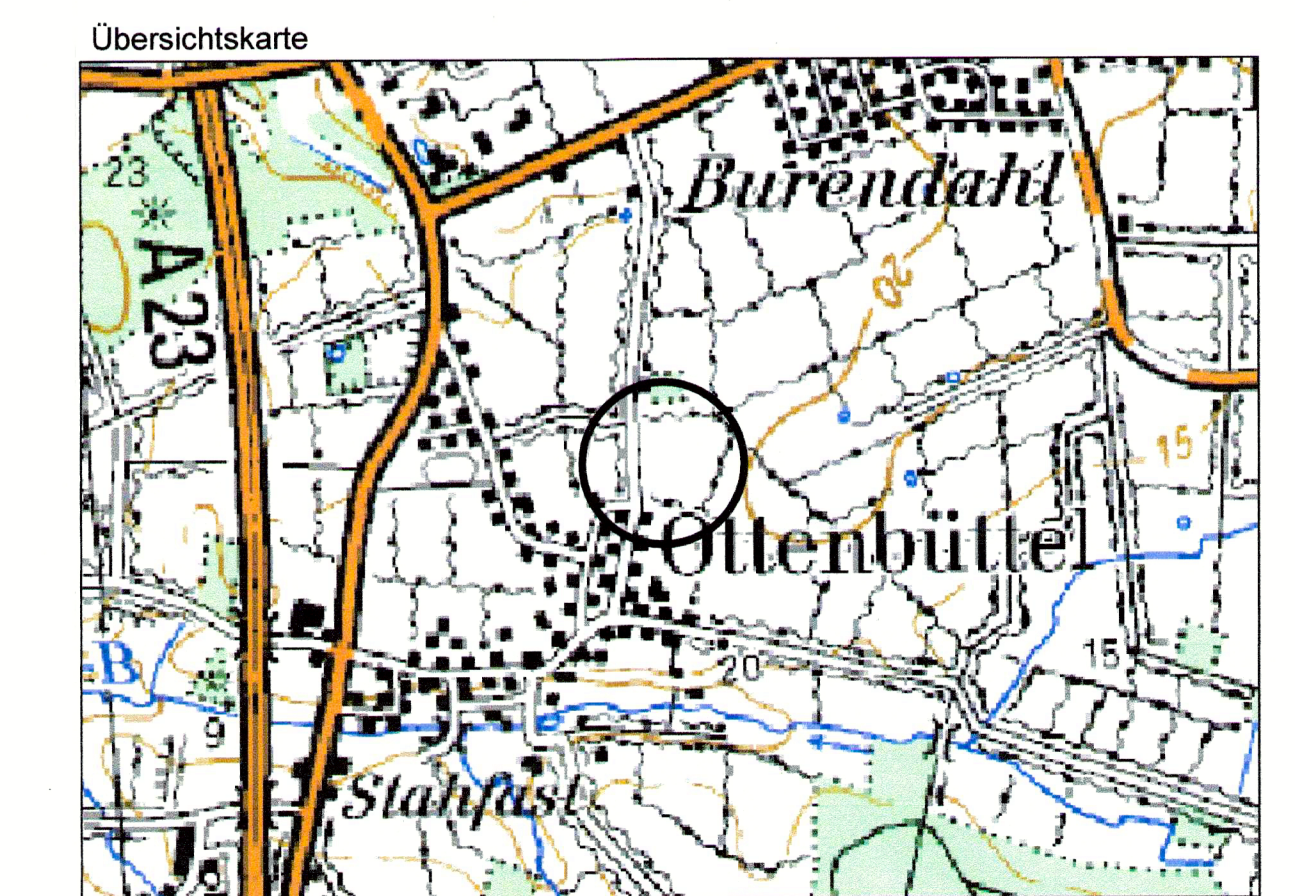
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 02.02.2015 (vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_) 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, Erbschuldungsansprüche geltend zu machen und das Erbschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.02.2015 in Kraft getreten.

Gemeinde Ottenbüttel  
Der Bürgermeister

Ottenbüttel, 05. Feb. 2015  
Ort, Datum, Siegelabdruck



**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertreterversammlung vom 12.12.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Ottenbüttel für den Bereich östlich des Karkengeweges und nördlich des Grundstückes Karkenberg 24 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



# SATZUNG DER GEMEINDE OTTENBÜTTEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "AM KLEINGARTENGELÄNDE" FÜR DEN BEREICH ÖSTLICH DES KARKENWEGES UND NÖRDLICH DES GRUNDSTÜCKES KARKENWEG 24

BEARBEITUNGS- PHASE: SATZUNGS- BESCHLUSS	PROJEKT-NR.: 014151.1	PROJEKTBEARBEITER: SCHIBISCH
---	--------------------------	---------------------------------

**AC PLANERGRUPPE**  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Itzehoe | Rostock | post@ac-planergruppe.de | www.ac-planergruppe.de