

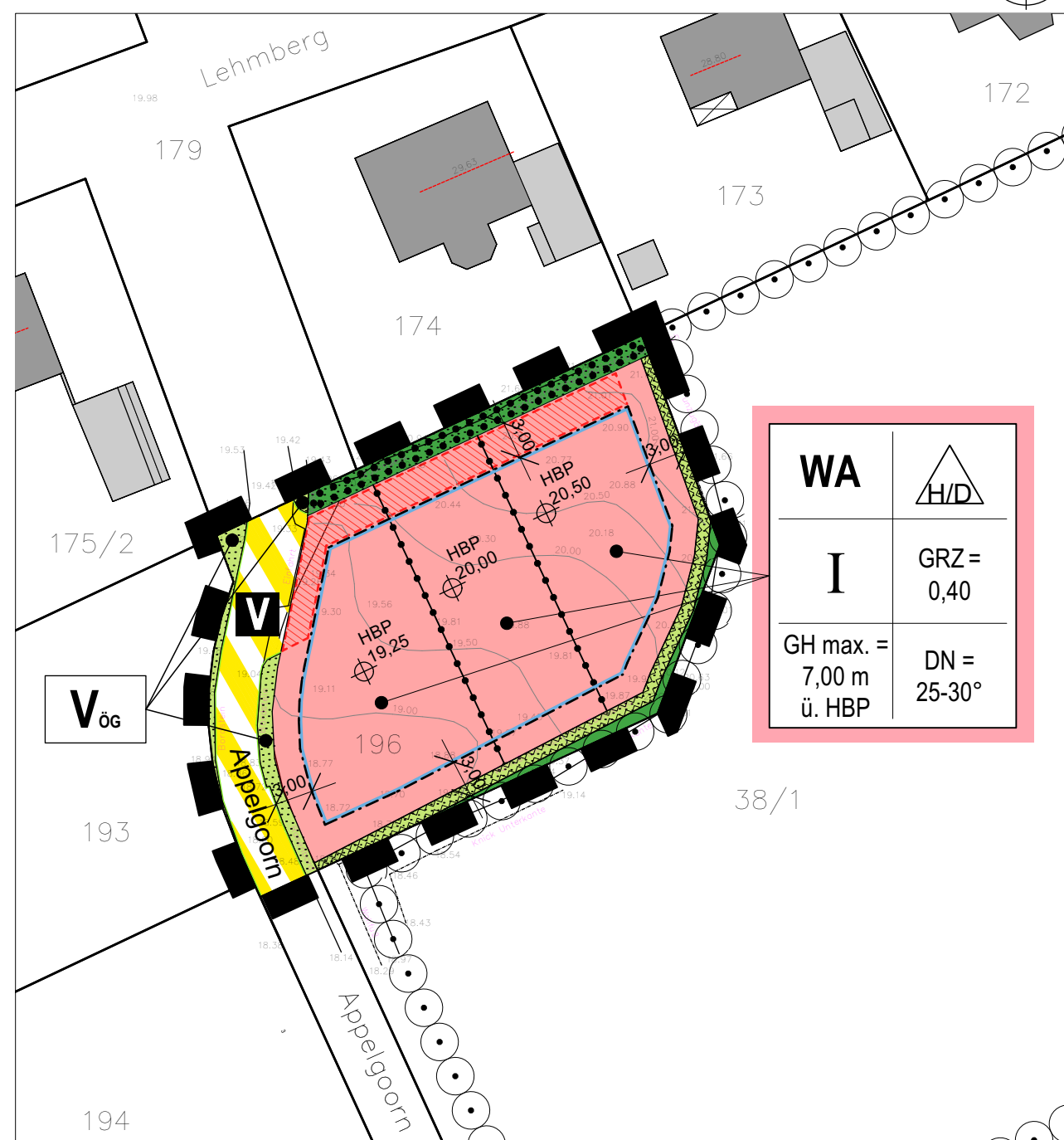
# Satzung der Gemeinde Groß Wittensee, Kreis Rendsburg-Eckernförde, über die 1. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 11

Für den Teilbereich östlich der Straße "Appelgoorn" des Bebauungsplanes Nr. 11 "Baugebiet Eksaler Weg" der Gemeinde Groß Wittensee.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ folgende Satzung der Gemeinde Groß Wittensee über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11, für den Teilbereich östlich der Straße "Appelgoorn", Flurstück 196 der Flur 1, Gemarkung Groß Wittensee, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text, -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017, zuletzt geändert am 14.06.2021.

## Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



## Teil B: Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
  - Ferienwohnungen werden explizit ausgeschlossen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. mit § 22 und § 23 BauNVO sowie § 6 Abs. 2 LBO-SH)
 

Es sind nur Hausgruppen und Doppelhäuser zulässig. An der westlichen Baugrenze (zur Straße Appelgoorn) ist eine Überschreitung der Grundstücksgrenze durch die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 2 LBO-SH zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
 

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugsunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist maximal eine (1) Wohnungen pro Hausscheibe (HD) zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)
 

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.
- Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 

Versickerungsgebot  
In dem Allgemeinen Wohngebiet ist das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück, auf dem es anfällt, zu versickern.
- Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 84 LBO SH)
 

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohneinheit mindestens zwei (2) Stellplätze auf dem Baugrundstück herzustellen.
- Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
  - Erhalt der Gehölzbestände  
Die Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Schutzstreifen  
Entlang des Knicks ist ein 1,00 m breiter Schutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten. Eine intensive Gartennutzung, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und -verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Lagerplätze sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Beinträchtigungen des Knicks sind in der Bauphase durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schutzzäune) zu vermeiden.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)
  - Fassaden  
Die Außenwandflächen der Gebäude sind, mit Ausnahme von Nebenanlagen, nur in Mauerwerk, Putz, Glas und Holz zulässig. Außenwandflächen aus Holz-Blockbohlen sind unzulässig.  
Angebaute oder freistehende Garagen erhalten Außenwandflächen im Material und in der Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes oder in Holz.
  - Dachform  
Es werden Satteldächer (SD) festgesetzt.
  - Dachneigungen  
Bei der genannten Dachform ist eine Dachneigungen (DN) von 25 ° bis 30° zulässig.  
Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen mit weniger als 25° und Flachdächer zulässig.
  - Dacheindeckungen  
Für Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende rote oder anthrazitfarbe Pfannen- und Ziegeldächer sowie Glasdächer zulässig. Für Garagen und Carports sind Dacheindeckungen nur in der Farbgebung des jeweiligen Hauptgebäudes zulässig. Dächer mit Neigungen von 0° bis 5° sind von den vorstehenden Bestimmungen ausgenommen.
  - Solar- und Photovoltaikanlagen  
Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Überragende Anlagen sind unzulässig.
  - Gestaltung der Gärten  
Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.
  - Oberirdische Lagerbehälter  
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den privaten Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

## Teil A: Planzeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1832) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	
<b>WA</b>	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
	Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB + § 19 BauNVO
<b>GRZ 0,40</b>	<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Grundflächenzahl, z.B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
<b>GHmax. 7,00m</b>	<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS</b> Maximal zulässige Gebäudehöhe über Höhenbezugspunkt, z.B. 7,00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	Höhenbezugspunkt (HBP)	
	<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> Hausgruppen und Doppelhäuser	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier nur Höhe über Höhenbezugspunkt (HBP)	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	<b>VERKEHRSLÄCHEN</b> Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>V</b>	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Verkehrsgrün - öffentliches Grün (ÖG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Schutzstreifen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB + § 9 Abs. 6 BauGB
	Knick, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bemaßung in Metern	

## 2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Knick, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bemaßung in Metern	

### Hinweise:

#### Hinweise zum Denkmalschutz

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.

### Hinweise zu Altlasten

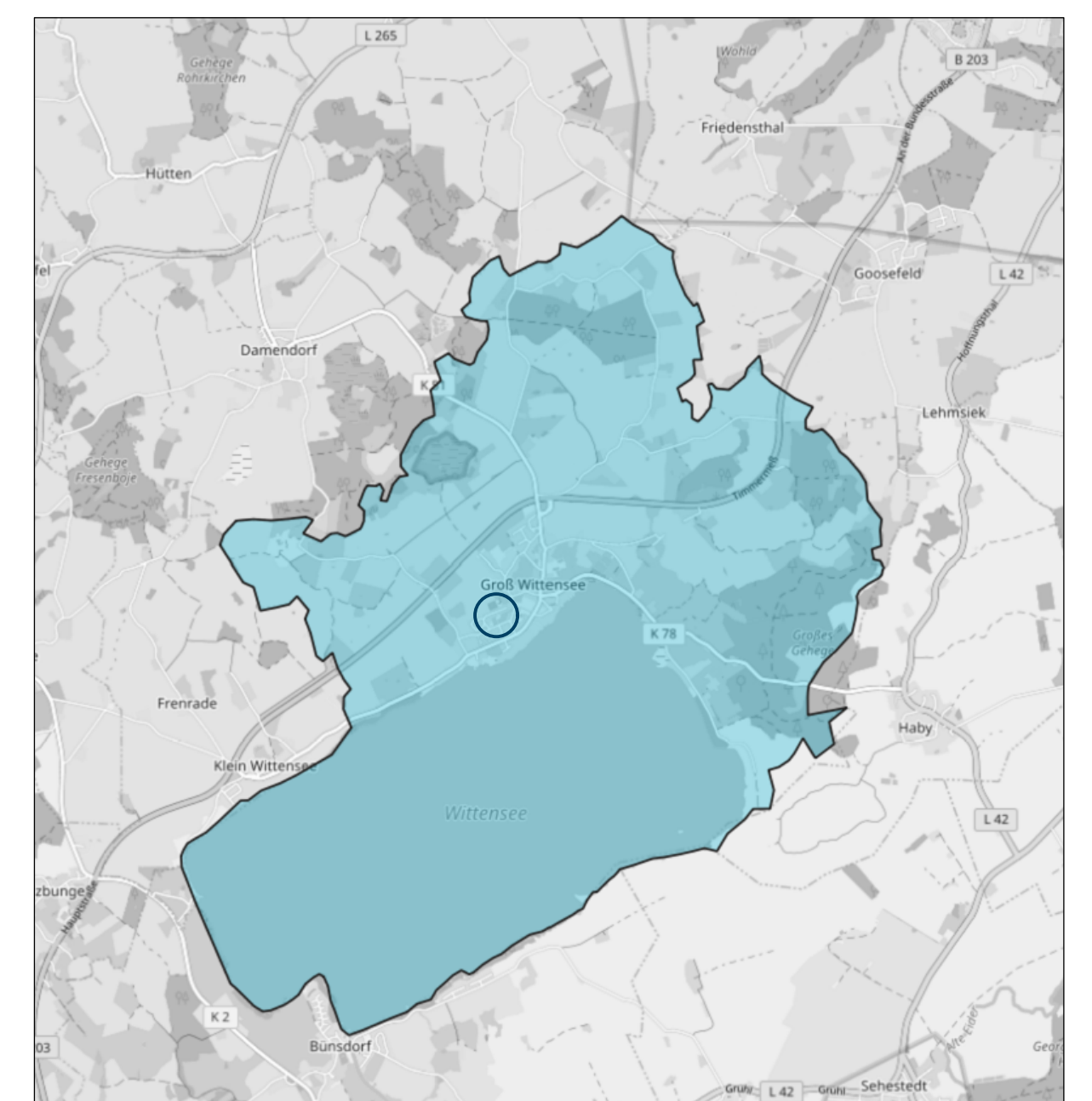
Sollten während der Bauarbeiten optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

### Hinweise zu Kampfmitteln

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Groß Wittensee nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderer Weise betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeindevertretung vom 27.02.2020. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 23.03.2020 bis zum 31.03.2020 öffentlich bekanntgemacht.
  - Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
  - Auf Beschluss der Gemeindevertretung wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.
  - Die Gemeindevertretung hat am \_\_\_\_\_ den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.
- Groß Wittensee, den \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
Siegel
- \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am \_\_\_\_\_ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Groß Wittensee, den \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
Siegel
- \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Groß Wittensee, den \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
Siegel
- \_\_\_\_\_  
ÖbVI
- Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am \_\_\_\_\_ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Groß Wittensee, den \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
Siegel
- \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- (Ausfertigung) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Groß Wittensee, den \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
Siegel
- \_\_\_\_\_  
Bürgermeister
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ 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, 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 \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich geworden.
- Groß Wittensee, den \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_  
Siegel
- \_\_\_\_\_  
Bürgermeister



Übersichtsplan ohne Maßstab

## Satzung der Gemeinde Groß Wittensee, Kreis Rd-Eck, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Für den Teilbereich östlich der Straße "Appelgoorn" des Bebauungsplanes Nr. 11 "Baugebiet Eksaler Weg"

Bearbeitung: 30.08.2021

**ENTWURF**

**B2K dn|ing** B2K und dn Ingenieure GmbH  
Schleierweg 10, 24110 Kiel  
Tel.: +49 431 595 7460  
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de

GEÄNDERT:

ART DES VERFAHRENS:	REGEL-VERFAHREN	VORHABEN- UND ERSCHEISS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 30 (2) BauGB)	VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLANE)
STAND DES VERFAHRENS:	<input type="checkbox"/> § 34f) BauGB	<input type="checkbox"/> § 41f) BauGB	<input type="checkbox"/> § 42f) BauGB	<input type="checkbox"/> § 32f) BauGB	<input type="checkbox"/> § 44f) BauGB
	<input type="checkbox"/> § 17f) BauGB	<input type="checkbox"/> § 10f) BauGB			