

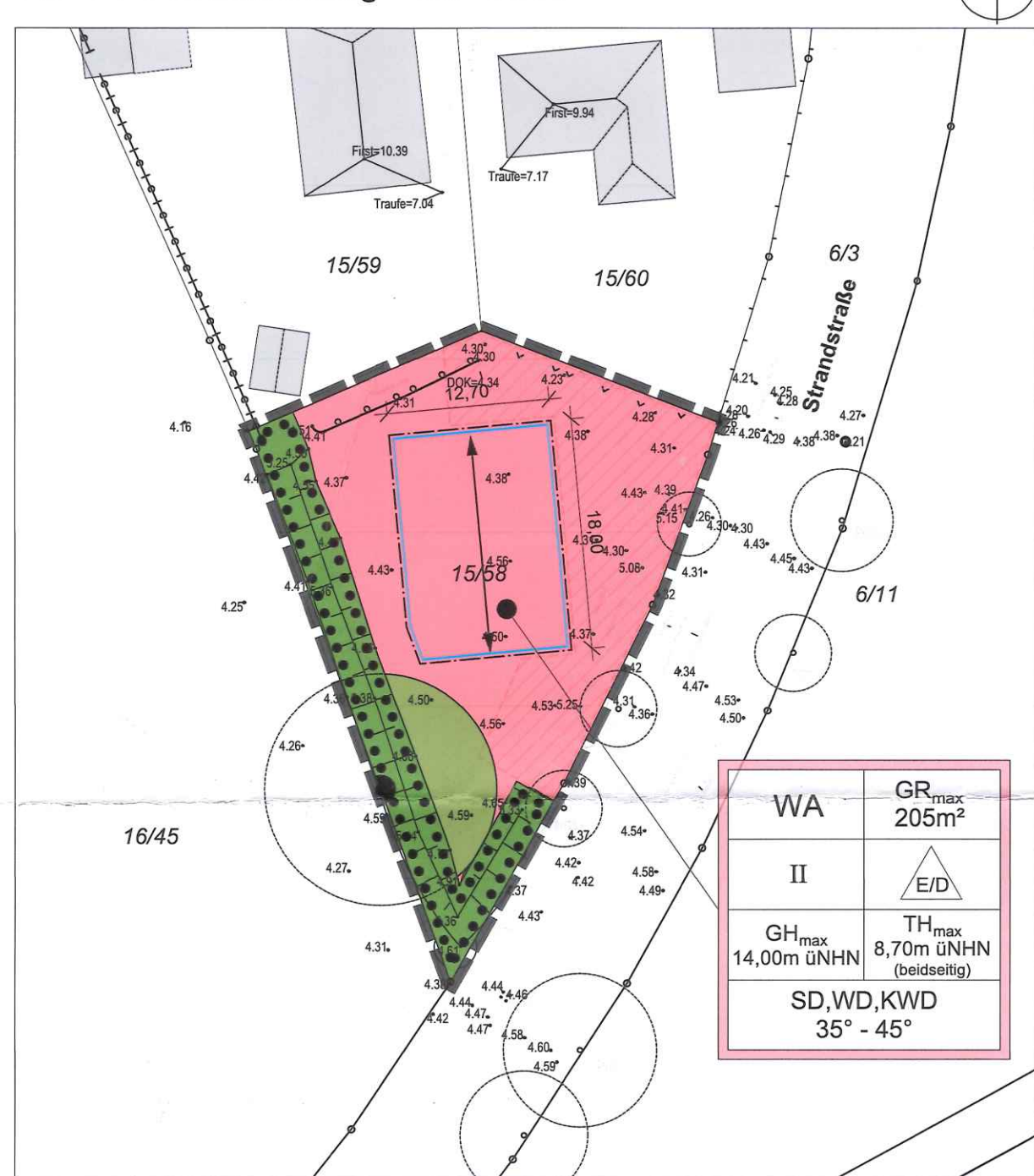
# Satzung der Gemeinde Wendtorf, Kreis Plön, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2)

Für das Gebiet südlich der Bebauung der Straße 'Zum See', westlich und nördlich der 'Strandstraße' und östlich der freien Landschaft.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2022 folgende Satzung der Gemeinde Wendtorf über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2), für ein Gebiet südlich der Bebauung der Straße 'Zum See', westlich und nördlich der 'Strandstraße' und östlich der freien Landschaft., bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017, zuletzt geändert 2021.

## Teil A: Planzeichnung M.: 1:500



## Teil A: Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3796), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	<b>1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
	<b>GR<sub>max</sub></b> Maximale Grundfläche, 205m <sup>2</sup>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
	<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
<b>HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS</b>		
	<b>GH<sub>max</sub></b> Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull, 14,00 m UNHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	<b>TH<sub>max</sub></b> Maximal zulässige Traufhöhe über Normalhöhennull, beidseitig 8,70 m UNHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>		
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
<b>GEBÄUDEGESTALTUNG</b>		
	<b>SD,WD,KWD</b> Zusätzliche Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> KNS		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	Böschung, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
	Böschung, künftig fortfallend	
	Geländehöhepunkt vorhanden mit der Höhenangabe über Normalhöhennull	

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a BauNVO

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO) nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

##### (1) Grundflächenzahl (GR<sub>max</sub>)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximal zulässige Grundfläche (GR<sub>max</sub>) von 205m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### (2) Überschreitung der maximalen Grundfläche (GR<sub>max</sub>)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreier Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer maximalen Gesamtgrundfläche (GR<sub>max</sub>) von 400m<sup>2</sup> überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

#### (3) Höhe baulicher Anlagen

**Gebäudehöhe (GH):** In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN.), festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

#### Traufhöhe (TH):

In den Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird beidseitig (beide Traufseiten) eine maximale Traufhöhe [TH max.] über Normal Null (ü. NN.), festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut)

#### 3. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

#### Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mindestens ein (1) Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen. Überschreitet eine Wohneinheit mehr als 70m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens zwei (2) Stellplätze für diese Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen.

#### 4. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16a, Nr. 20, 25a/b und Abs. 6 BauGB

#### 5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

#### (1) Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(a) Die als 'Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' gekennzeichneten Bereiche sind flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

#### (2) Vorgärten

Vorgärten sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

#### (3) Erhalt von Bäumen

In der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Eiche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume durch die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) sowie in den Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Errichtung eines Schutzzaunes bzw. Stammschutzes erzielen.

### B. Örtliche Bauvorschriften

#### 1. Gebäudegestaltung

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

##### (1) Gebäudefassaden

(a) Die Festsetzungen zu Fassadenmaterialien und -farben sind, unter Berücksichtigung der zulässigen Abweichungen, jeweils für alle Außenfassaden eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Vor- und Rücksprünge, Giebelwände und -dreiecke, Gauben etc.) identisch zu wählen.

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in Sichtmauerwerk, Putz, Holz und/oder vergleichbar anmutenden Materialien zulässig.

Glänzende, glasierte und/oder metallische Oberflächenmaterialien sind als Fassaden- und/oder Sockelbekleidung ausgeschlossen.

Auf maximal 20% der geschlossenen (fensterlosen) Fassadenfläche können von dem Primärmaterial abweichende Materialien ergänzend verwendet werden, sofern diese den vorgenannten zulässigen Fassadenmaterialien entsprechen.

##### (2) Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° Grad und maximal 45° Grad zulässig

##### (3) Dacheindeckungsmaterialien und -farben

(a) Die Festsetzungen zu Dacheindeckungsmaterialien und -farben sind jeweils für alle Dachflächen eines Einzelhauses (Hauptgebäude inkl. Gauben etc.) identisch zu wählen.

(b) In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Dächer von Hauptgebäuden nur Dachziegel, Dachsteine oder vergleichbar anmutende Materialien in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz oder Anthrazit zulässig.

Glänzende und/oder glasierte Dacheindeckungen sind unzulässig.

##### (4) Ausnahmen

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie zu den Dacheindeckungsmaterialien und -farben sind nur untergeordnete Bauteile wie verglaste Dachflächen bspw. von Wintergärten, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen etc.

##### (5) Solarthermie / Photovoltaikanlagen

Solar- und/oder Photovoltaikanlagen sind nur in Verbindung mit Dächern zulässig. Aufgeständerte und/oder auskragende Anlagen sind unzulässig.

##### (6) Gründächer

Gründächer sind allgemein zulässig.

### C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

#### 1. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Plön zu informieren.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

#### 3. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Es befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 02.03.2022).

Gemäß § 15 DsSchG gilt: 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.

#### 4. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.4.2024. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Probestier Herold am 08.07.2022.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2022 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2) und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.07.2022 bis 19.08.2022 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im Probestier Herold am 08.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.amt-probestier.de](http://www.amt-probestier.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.06.2022 bis 12.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wendtorf, 24. JAN. 2023  
  
 Claus Heller  
 Bürgermeister

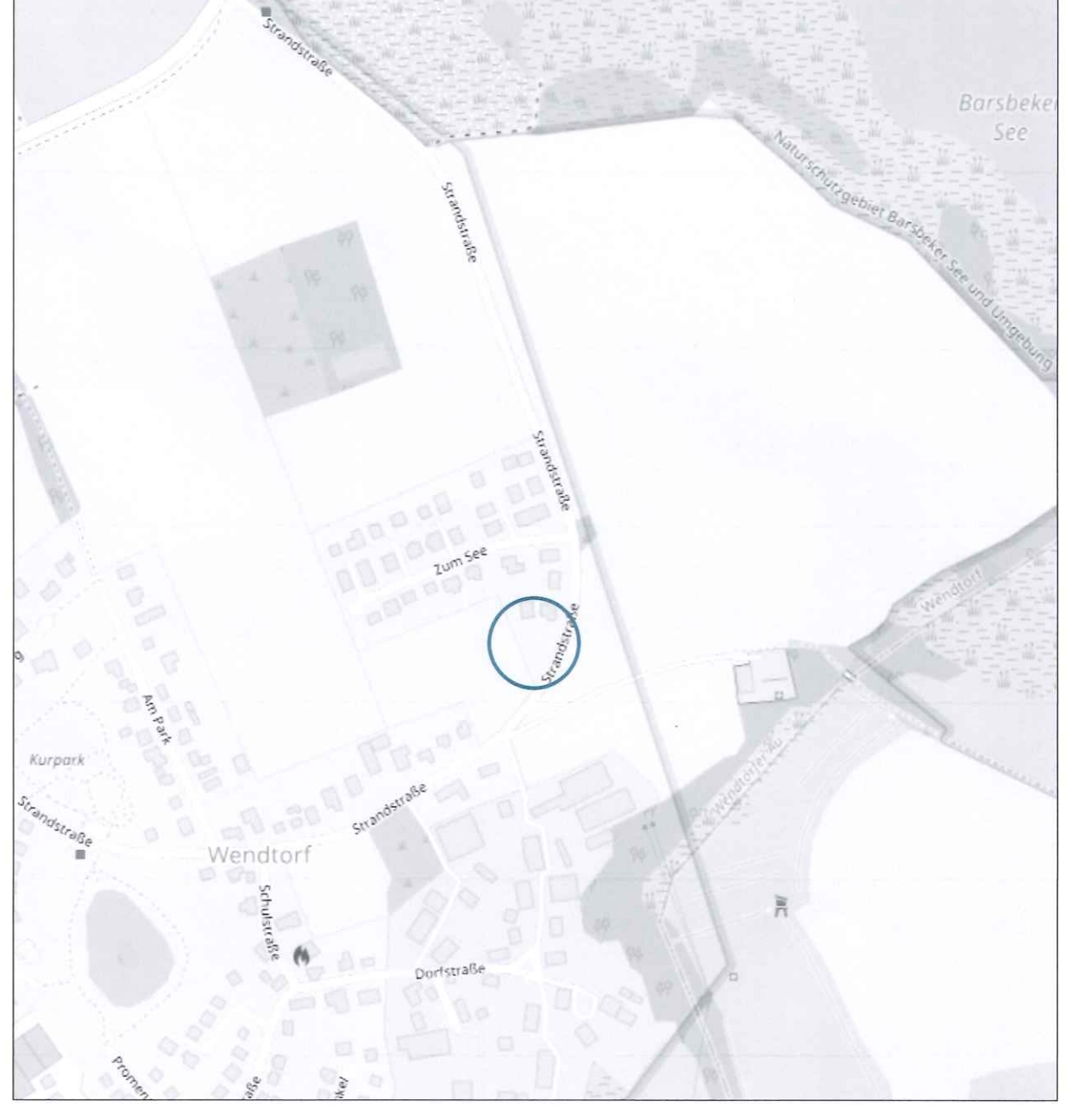
Wendtorf, 29. Dez. 2022  
  
 Claus Heller  
 Name  
 ObVI

Wendtorf, 24. JAN. 2023  
  
 Claus Heller  
 Bürgermeister

Wendtorf, 24. JAN. 2023  
  
 Claus Heller  
 Bürgermeister

Wendtorf, 30.01.2023  
  
 Claus Heller  
 Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



## Satzung der Gemeinde Wendtorf, Kreis Plön, über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 (Teil 2)

Für das Gebiet südlich der Bebauung der Straße 'Zum See', westlich und nördlich der 'Strandstraße' und östlich der freien Landschaft.