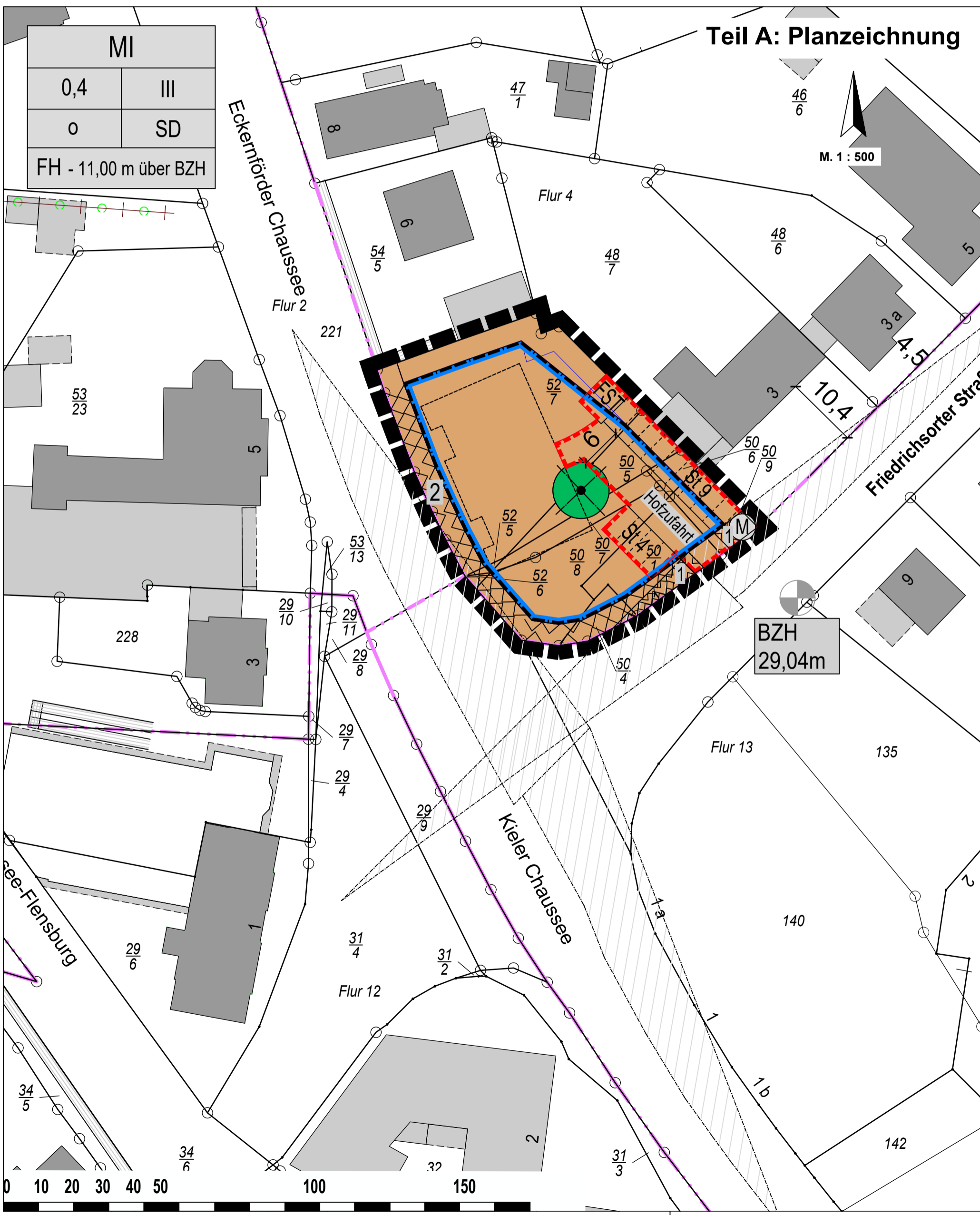




# Satzung der Gemeinde Gettorf über die vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 "Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich"

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und § 12 (4) (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die vorhabenbezogene 2. Änderung des B-Plans Nr. 52 "Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich", Gebiet: Nordwestlich der Friedrichsorter Straße, östlich der Eckenförder Chaussee, Grundstücke Eckenförder Chaussee 2+4 und Friedrichsorter Straße 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen:



## Planzeichenerklärung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

**MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**FH 11,00** über OKFFEG mit Bezugshöhe  
Maximal zulässige Firsthöhe in m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) mit fester Bezugshöhe (BZH) (§ 18 BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
**III** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**o** Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
**—** Baugrenze  
**SD** Nur Satteldach zulässig

4. Sonstige Planzeichen

**□** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**□** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
**St 4** Zweckbestimmung: Stellplätze mit Angabe der Anzahl  
**M** Müllsammelplatz für den Abfuhrtag der Müllabfuhr

**□** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind mit unterschiedlichen Flächenfestsetzungen (siehe Text Teil B Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**1** Fläche 1  
**2** Fläche 2

**△** Sichtdreieck

### II. Darstellung ohne Normcharakter

**○** Vorhandene Flurstücksgrenzen  
**○** Flurstücksbezeichnung

**□** Vorhandene bauliche Anlagen

**○** Vorhandener Baum - zu fällen

**BZH 29,04m** Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe

**□** Geplantes Gebäude

### Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1902)
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVObI. S. 1422)

## Teil B: Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
„Mischgebiete“ (MI) gem. § 6 BauNVO:  
Innerhalb der MI sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8 BauNVO die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungstätten (auch nicht ausnahmsweise gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)  
Für den geplanten Gebäudekomplex im MI ist die offene Bauweise festgesetzt, da die geplante Bebauung eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten wird.

3. **Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Stellplätze sind nur auf den gekennzeichneten Bereichen zulässig (siehe Kennzeichnung Planzeichnung, St).

3.2 Im MI sind mind. 1,44 Stellplätze pro Wohneinheit und gewerblicher Einheit nachzuweisen.

4. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
4.1 Fläche 1 - Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)  
Die in der Planzeichnung mit 1 gekennzeichneten Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

4.2 Fläche 2 - Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze erstrecken  
Die in der Planzeichnung mit 2 gekennzeichneten Flächen (Teilflächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze erstrecken bzw. deren gradlinige Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO dauernd freizuhalten. Einfriedungen sind gemäß § 63 LBO nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

5. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)

5.1 **Erhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Im Plangebiet befindet sich ein Baum, welcher im Zuge der Neuplanung entfallen wird. Es ist zu gewährleisten, dass durch die Baumfällarbeiten keine geschützten Tierarten oder deren Nest-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten zerstört werden. Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes sind verbindlich zu beachten.

5.2 **Anpflanzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)  
Als Ausgleich für den vorgenannten entfallenden Baum sind zwei großkronige Bäume mit der Artenauswahl schmalkronige Stadulme (Ulmus hollandica „Lobel“) der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit einem STU von 18/20 cm innerhalb des Plangebietes sowie zwei großkronige Bäume mit der Artenauswahl Buche (Fagus) der Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt mit einem STU von 18/20 cm im Gemeindegebiet der Gemeinde Gettorf zu pflanzen.

5.3 Es besteht die Verpflichtung zum Nachweis der unter 5.2 genannten erfolgten Ersatzpflanzungen. Bis zum 31.03.2026 muss diese erfolgt sein.

### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO

#### Dachformen und -neigungen

Für Hauptgebäude im MI sind Satteldächer mit einer Neigung von 30° zulässig.

#### Dacheindeckungen der Hauptgebäude

Die Dacheindeckungen für Satteldächer sollen mit Dachpfannen in den Farben Rot oder Grau/Anthrazit erfolgen. Es sind engobierte und ausschließlich mattglasierte Materialien zulässig.

Die Verwendung von hochglänzenden und glasierten Dacheindeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig.

#### Fassaden

Innerhalb des MI sind die Fassaden der Hauptgebäude als Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun, Gelb oder mit einer hellen Putzfassade auszuführen. Untergeordnet sind Holzfassaden und Holzwerkstoffe zulässig.

#### Terrassen und Wintergärten

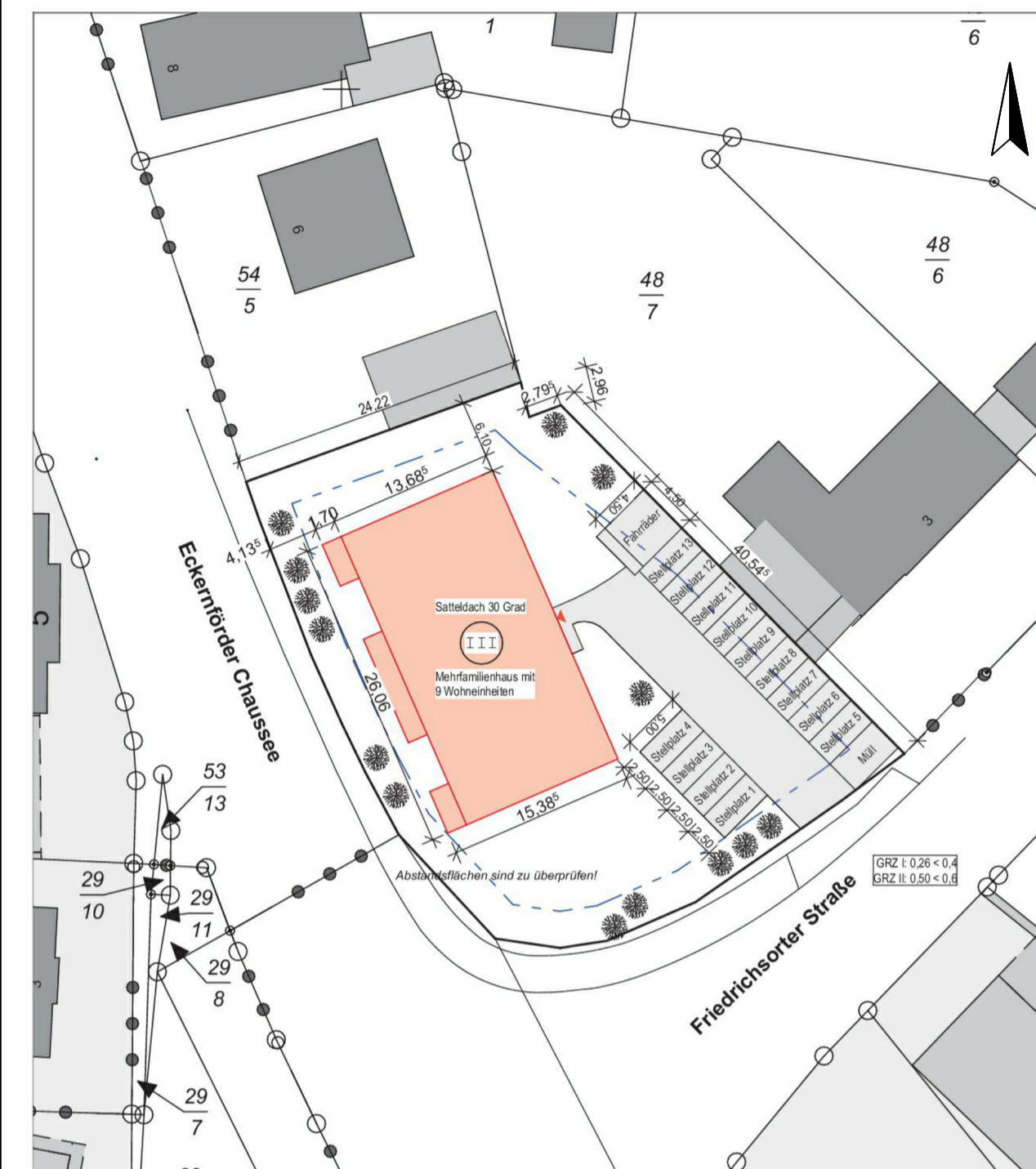
Terrassen und Wintergärten können abweichend von den Vorgaben für die Hauptgebäude gestaltet werden.

Verfasser:



Maria-Giepert-Str. 1  
23062 Lübeck  
Tel: +49 451 317 504-0  
Fax: +49 451 317 504-50  
Web: www.bcs.de  
Email: info@bcs.de

## Teil C - Vorhaben- und Erschließungsplan M 1:500 Christian Jöhnk Bauunternehmen und Immobilienmanagement GmbH



## Ansichten ohne Maßstab



## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am ..... bis zum ..... durchgeführt.

2. Die frühzeitige Unterrichtung/Information der Öffentlichkeit wurde nach § 3 (1) i.V.m. § 13a (3) BauGB durch öffentlichen Aushang vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wird gemäß § 13 a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt. Im Zuge des Entwurfsbeschlusses wurde berücksichtigt, dass der Vorhabenträger das Bauvolumen reduziert hat, nachdem der ursprüngliche Bauantrag durch den Kreis aufgrund technischer Unstimmigkeiten zurückgewiesen wurde. Der überarbeitete Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) bildet die Grundlage des vorliegenden Entwurfs. Weiterhin wurden die Planunterlagen aufgrund des Erlasses des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport zu den formalen Anforderungen an Bauleitpläne (Erlass vom 14.06.2021, fortgeschrieben 2023) vollständig überprüft, ergänzt und überarbeitet.

5. Die Veröffentlichungsfrist des B-Planentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), sowie die Begründung fand in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... im "Amtsblatt Dänischer Wahlort" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.....de ins Internet eingestellt und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Die digitale Bereitstellung erfolgte gemäß den Anforderungen des Erlasses in vollständig aktualisierter und überarbeiteter Fassung. Aufgrund der Überarbeitung der Planunterlagen gemäß Erlasslage erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der Änderungen und Ergänzungen in den Planunterlagen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt, um die Verfahrensbedingungen gemäß Erlass vollständig zu erfüllen.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die erneute Prüfung umfasst auch die Stellungnahmen aus der ergänzenden Beteiligung, die aufgrund der nach Erlasslage überarbeiteten Unterlagen erforderlich wurde. Das Verfahren wird mit der vorliegenden Fassung rechts- und erlasskonform fortgeführt; ein neues Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.

9. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Kiel, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)  
(Öffentl. Best. Verm.-Ing.)

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nach § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB folgende Aspekte unbeachtlich werden:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverganges.

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB gilt gemäß § 215 Absatz 1 Satz 2 BauGB entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

(Gettorf, Datum, Siegelabdruck) (Koch)  
-Bürgermeister-

## Übersichtsplan ohne Maßstab



## Satzung über die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 "Friedrichsorter Straße und Kreuzungsbereich"

**Gemeinde Gettorf**  
Kreis Rendsburg-Eckernförde



**Verfahrensstand -** Wiederaufnahme des Bauleitplanverfahrens § 10 i.V.m. § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) und § 12 (4) (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) des Baugesetzbuches (BauGB)

- Frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) i.V.m. § 13 a (3) BauGB
- Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- Veröffentlichung gem. § 3 (2) BauGB
- Erneute Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

**Erneutes Veröffentlichungsexemplar gemäß § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB**

Dezember 2025