

Satzung der Gemeinde Olderup über den Bebauungsplan Nr. 6

Für das Gebiet nördlich der Arlewatter Straat (K30), westlich der Straße Kohgang und südlich der Straße Grashofweges

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

-Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025-

Text Teil B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 Ausschuss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO): Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sind nicht zulässig.
 Vergnügungstätigkeiten (§ 6 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO) sind nicht zulässig.
 1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen "Anlagen für Verwaltungen", "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 2.1 Vollgeschosse
 Die Zahl der Vollgeschosse ist auf eins als Höchstmaß begrenzt.
 2.2 Höhe / Höhenlagen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 + 18 BauNVO)
 2.2.1 Sockelhöhe
 Die Sockelhöhe der Gebäude beträgt max. 0,40 m über der mittleren Gradientenhöhe (der fertiggestellten Straße) des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.
 2.2.2 Firsthöhe, Traufhöhe
 Die maximale Firsthöhe und Traufhöhe der Gebäude wird gemessen über der mittleren Gradientenhöhe (der fertiggestellten Straße) des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnittes.
 Von der festgesetzten Traufhöhe des Hauptdaches ausgenommen sind Dachbereiche und Dachaufbauten wie die Krüppelwalnseite, Erker, Giebel, Dachgauben etc..

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
 In der abweichenden Bauweise sind gewerblich genutzte Gebäude in Hallenform in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

4. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 BauGB)
 4.1 Die in der Planzeichnung als bestehender zu erhaltener Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhängen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Der Begründung zum Bebauungsplan ist eine entsprechende Pflanzliste beiliegend.
 4.2 Zukünftige bauliche Anlagen sind erst im Abstand von 3,00 m zum festgesetzten Knick zulässig
 4.3 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bepflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
 4.4 Auf den privaten Grundstücken sind Vollversiegelungen (Asphaltierung, Betonierung, Fugenverguss usw.) unzulässig.
 4.5 Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
 4.6 Um die natürliche Verdunstung zu fördern und sicherzustellen, ist die von der Arlewatter Straat führende Erschließungsstraße lückenlos mit kronbildenden Hochstämmen zu bepflanzen.
 4.7 Für die Verkehrsbeleuchtung und die Außenbeleuchtung der Gebäude sind fliedermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel aus ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.

5. Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
 5.1. Dachform, Dachneigung
 a) Zulässig sind Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von mindestens 25° - 55°.
 b) Für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäude in Hallenform, Neigung mind. 15°.

5.2. Dacheindeckungen
 Die Dächer sind einfarbig mit roter, brauner, anthrazitfarbener oder schwarzer harter Dacheindeckung aufzuführen. Für die Dacheindeckung sind nur Materialien in matten nicht glänzenden Ausführungen zulässig.
 Anwendung von alternativer Energien (z.B. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen) auf Dachflächen sind zulässig.
 Gründächer sind zulässig.
 Gauben dürfen die Gesamtlänge von 2/5 der Dachselle jeder Gebäudesseite nicht überschreiten, eine Breite von 2,50 m je Gaube ist zulässig

5.3. Fassade
 a) Einfarbiges Verblendmauerwerk ist zulässig. Es sind auch Holzhäuser und holzsichtige Außenverkleidungen zulässig. Ab Erdgeschossdecke sind andere Fassadenverkleidungen zulässig.
 b) Für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäude in Hallenform, sind auch andere Materialien, wie Fassadenprofile zulässig.

5.4. Wintergärten und Veranda
 Die Festsetzungen für die Fassade, Dachgestaltung und Sockelhöhe finden keine Anwendung.
 Wintergärten oder Veranden sind in Holz-, Aluminium oder Kunststoffbauweise mit Glasausführung zulässig. Die Größe wird auf max. 30 qm Grundfläche festgesetzt. Wintergärten müssen mind. 3 m Abstand zur Straße einhalten.
 5.5. Garagen und Nebenanlagen
 Werden Garagen und Nebenanlagen angebaut, müssen sie durch Vor- oder Rücksprünge vom Hauptbalkörper abgesetzt werden. Die Größe wird auf max. 60 qm Grundfläche je Grundstück festgesetzt.
 Der Rauminhalt für Garten-, Geräte- und Gewächshäuser darf max. 30m³ betragen und sie sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Garagen müssen mind. 3 m Abstand zur Straße einhalten.
 Nebenanlagen können auch als Flachdach errichtet werden.

5.6. Einfriedungen, Für straßenseitige Einfriedungen sind Holzzäune, grüne Hecken oder Wälle zulässig.
 Einfriedungen an der Straßenseite sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

6. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 An der Südfassade der Baufelder 1-3 müssen die Fenster mit schalldämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden, zu öffnende Fenster werden in diesem Bereich ausgeschlossen..

Hinweise:

Schottergärten
 Gem. § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO-SH) sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Die Errichtung sog. Schottergärten ist demnach unzulässig.

Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Gestaltung der Gebäude Dach und Fassade gem. Ziff. 4 der gestalterischen Festsetzungen. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Schallschutz
 Im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 01/2018) erforderlich. Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Planungsamt eingesehen werden.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

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

MI Mischgebiet
 (§ 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet
 (§ 4 BauNVO)

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

GRZ Grundflächenzahl
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH max. Traufhöhe
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH max. Firsthöhe
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweisen, Bauformen, Bauarten
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E nur Einzelhäuser zulässig
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

B Baugrenze
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfäche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

S Straßenverkehrsflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

S Straßbegrenzungslinie
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

S Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

F Fußgängerbereich
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

P öffentliche Parkfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

U Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

U Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

G öffentliche Grünfläche
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

S Spielplatz
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

P private Grünfläche
 (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

SCH - Schutzstreifen Knick

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

W Wasserflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

2. Sonstige Planzeichen

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

M Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

M Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Unterhaltungsverbandes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

M Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten des Ver-, Entsorgungsträgers und Anlieger
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

3. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Grundstücksgrenzen

- - - geplante Grundstücksgrenzen

✕ fortfallende Grundstücksgrenzen

— Flurgrenze

17 Flurstücknummern

vorhandene Gebäude

15,00m Anbaufreiheitfläche

OD Grenze Ortsdurchfahrtsgrenze

4. Nachrichtliche Übernahme

bestehend zu erhaltener Knick bzw. Gehölzstreifen mit Überhängen (gesetzlich geschütztes Biotop)
 (§ 21 (1) LNatSchG)

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____ / durch Abdruck in der _____ (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom _____ wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. 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 _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des B-Planes / der 00. Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten _____ (Tage, Stunden) 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, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.de“ ins Internet eingestellt.

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.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude 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.

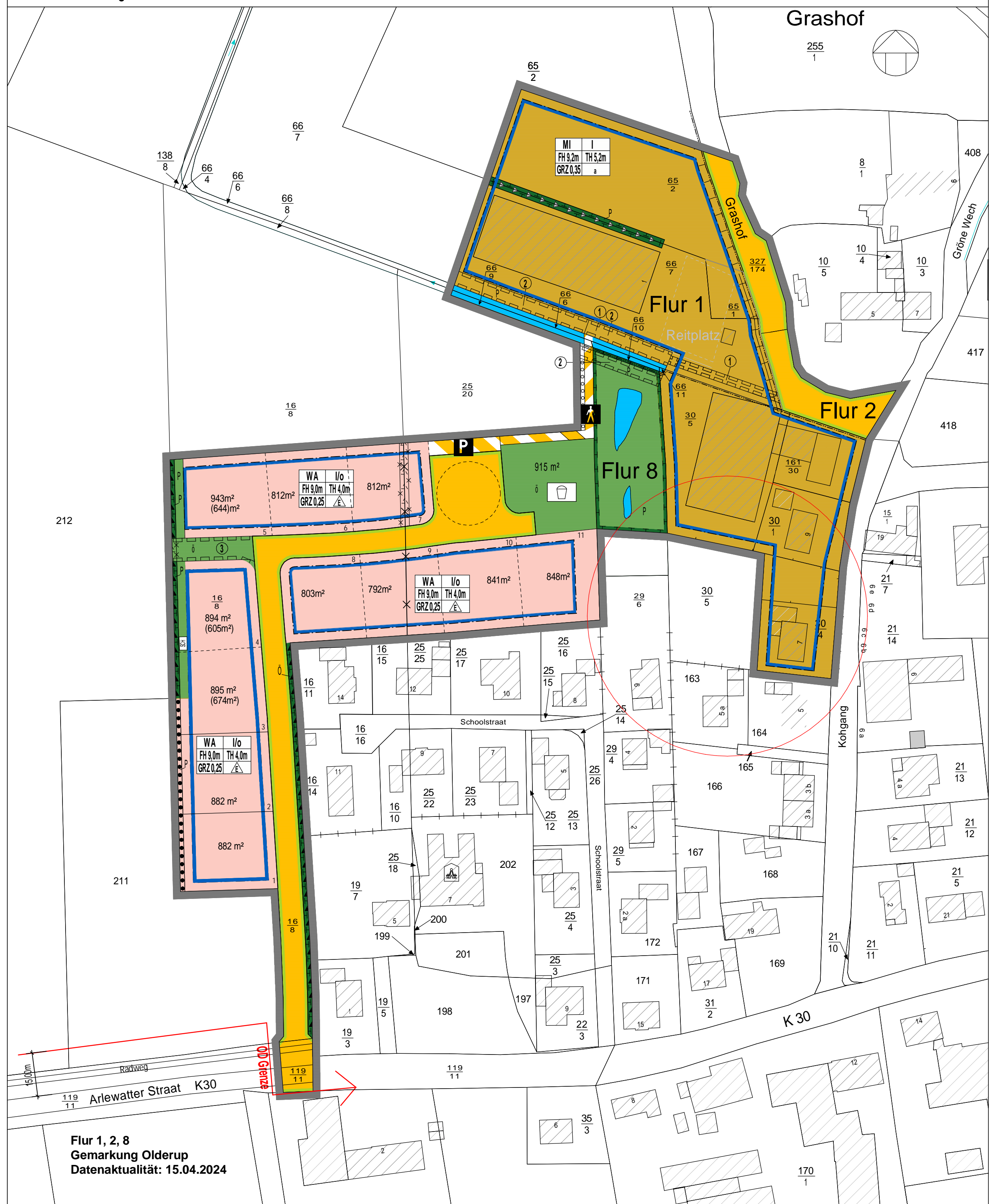
9. Der Entwurf des B-Planes / der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) - bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.de“ ins Internet eingestellt.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

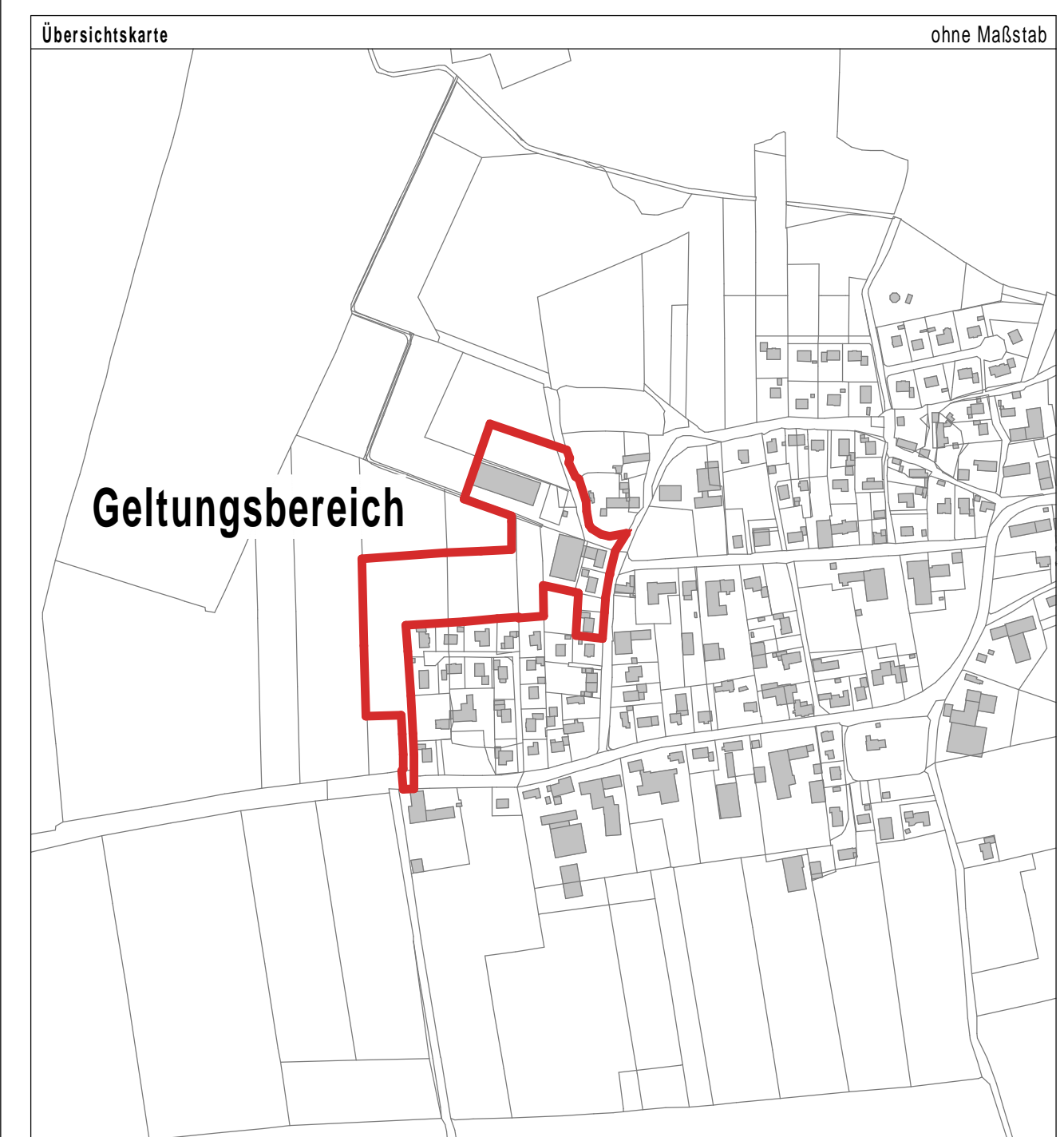
11. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeschrieben und ist bekannt zu machen.

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 _____ (vom _____ bis _____ durch Aushang) 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 (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Planzeichnung Teil A M 1:1000



Gemeinde Olderup



Bebauungsplan Nr. 6

Für das Gebiet nördlich der Arlewatter Straat (K30), westlich der Straße Kohgang und südlich der Straße Grashofweges

Gemeinde Olderup über das Amt Nordsee-Treene

Schulweg 19
 25866 Mildstedt

Stand: 03/2026

Jappsen • Todt • Bahnsen
 Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung
- Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
- Veröffentlichung und Beteiligung
- Erneute Veröffentlichung und Beteiligung
- Satzungsbeschluss und Genehmigung