

## Satzung der Gemeinde Malente, Kreis Ostholstein über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48

Für den Bereich nördlich der 'Otto-Struck-Straße' und südlich der Bahnlinie 'Kiel Hauptbahnhof - Lübeck'.

BEARBEITET: 13.08.2018, 06.12.2018, 12.02.2019,  
18.03.2019, 04.04.2019, 10.04.2019, **08.05.2019**

### ENTWURF

GEÄNDERT :

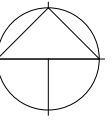
ART DES VERFAHRENS:  REGEL-VERFAHREN  VORHABEN- UND ERSCHLIESS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB)  EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 30 (3) BauGB)  VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)  BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS:  § 3(1) BauGB  § 4(1) BauGB  § 4a(2) BauGB  § 4(2) BauGB  § 3(2) BauGB  § 4a(3) BauGB  § 1(7) BauGB  § 10 BauGB

**B2K**

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB  
SCHLEIWEIG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460  
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

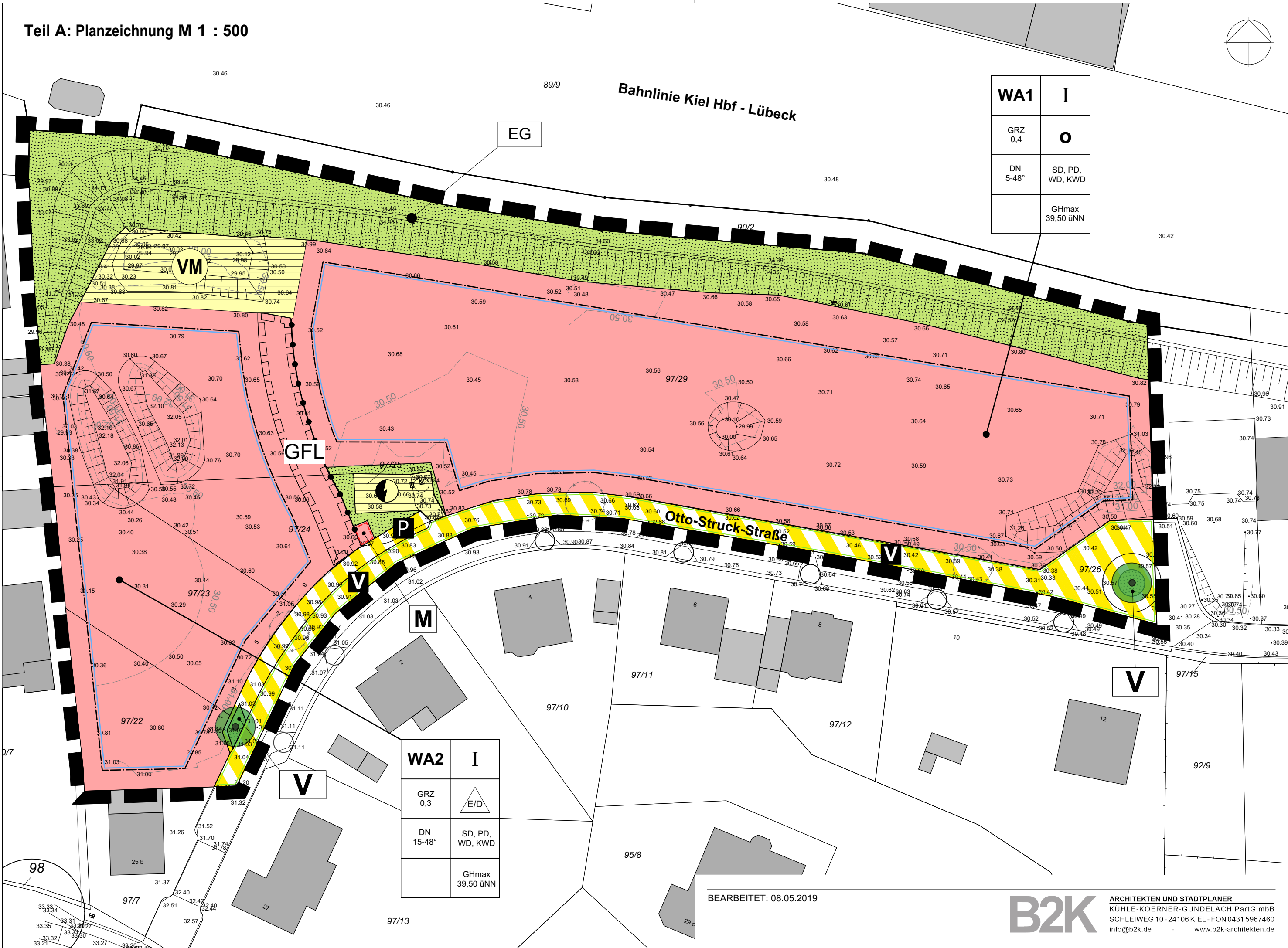
Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



WA1	I
GRZ 0,4	○
DN 5-48°	SD, PD, WD, KWD
GHmax 39,50 üNN	

EG

Bahnlinie Kiel Hbf - Lübeck



WA2	I
GRZ 0,3	△/D
DN 15-48°	SD, PD, WD, KWD
GHmax 39,50 üNN	

BEARBEITET: 08.05.2019

# Planzeichenerklärung

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48

§ 9 Abs. 7 BauGB

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 4 BauNVO

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0.30

Grundflächenzahl, z.B. 0.30

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

#### HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH  
max. 39.50m  
ü.N.N.

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N.  
z.B. 39.50 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 23 BauNVO

#### GEBÄUDEGESTALTUNG

DN 15° - 45°

Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 15° - 45°

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 84 LBO

#### VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P

Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V

Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

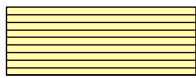
## Planzeichenerklärung



Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN



Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Versickerungsmulde

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Elektrizität (Trafo-Häuschen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

### GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche

PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung



Verkehrsgrün (V) - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Eingrünung (EG) - Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

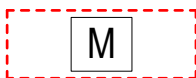
### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Baum, zu erhalten

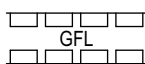
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Müllsammelplatz

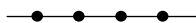
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungsfahrzeuge und der Gemeinde.

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

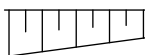
### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNG, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

## 3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Böschung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

97/27

Flurstücksbezeichnung



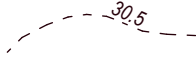
Bebauung, vorhanden

## Planzeichenerklärung

◦ 30.60      Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.



Baum, künftig fortfallend



Höhenlinie, Lage ü. N.N., z.B. 30.5 m ü.N.N.

## Teil B Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 sowie § 4 BauNVO)

- 1.1. Es werden Allgemeine Wohngebiete **[WA]** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.4. In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** sind die gemäß § 13 BauNVO zulässigen Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

### 2. Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

- 2.1. In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 **[WA1]** wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet 2 **[WA2]** wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgesetzt.
- 2.2. In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** dürfen pro Grundstück die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 130 m<sup>2</sup> errichtet werden.
- 2.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** ist eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis 0,6 zulässig.

### 3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 **[WA1]** sind Gebäude mit einer offenen Bauweise **[o]** in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet 2 **[WA2]** sind Einzelhäuser **[E]** und Doppelhäuser **[D]** in der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4. Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** werden maximal zulässige Gebäudehöhen **[GHmax]** durch die Höhenangabe über Normalnull **[ü.N.N.]** festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximalen Gebäudehöhen **[GHmax]** dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden.

### 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 **[WA1]** sind maximal zwei **[2]** Wohnungen pro Haus oder Hausscheibe zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 **[WA2]** ist maximal eine **[1]** Wohnung pro Einzelhaus **[E]** oder Doppelhausscheibe **[D]** zulässig.

### 6. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

#### 6.1 Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** sind für die Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den Garagen, Carports (überdachten Stellplätzen) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

## Teil B Text

- 6.2 Dachform  
Als Dachform für die Hauptgebäude sind Satteldächer **[SD]**, Pultdächer **[PD]**, Walmdächer **[WD]** und Krüppelwalmdächer **[KWD]** zulässig. Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.
- 6.3 Dachneigung  
6.3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA1]** sind Dachneigungen von 5° bis 48° zulässig. Abweichend davon sind in dem Allgemeinen Wohngebiet **[WA2]** Dachneigungen von 15° bis 48° zulässig.  
6.3.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 15°) zulässig.
- 6.4 Dacheindeckungen  
6.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckung für das Haupthaus nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz sowie Gründächer (lebende Pflanzen), Folien- und Metalleddächer zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.  
6.4.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch von Pkt. 6.4.1 abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.
- 6.5 Solar- und Photovoltaikanlagen  
Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.
- 7. Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO i.V.m. § 84 LBO S.-H.; sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)
- 7.1. Pro Hauptwohnung sind in den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** mindestens zwei **[2]** Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen auf den privaten Grundstücken herzustellen. Je untergeordneter Wohnung (Einliegerwohnung) ein **[1]** Stellplatz, überdachter Stellplatz (sog. Carports) oder Garage auf den privaten Grundstücken herzustellen.
- 7.2. In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** muss der Abstand zwischen den überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen, auch den Verkehrsfreien, und der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche mindestens 5,00 m betragen.
- 7.3. Unmittelbar angrenzend zum Trafohaus im Bereich der Einmündung zur Otto-Struck-Straße ist ein maximal 8,00 m<sup>2</sup> großer Müllsammelplatz **[M]** herzurichten. Der Standort ist der Planzeichnung zu entnehmen und kann in einem Radius von 5,00 m flexibel angeordnet werden.
- 8. Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Gemeinde und Rettungsfahrzeuge belastet sind**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- In den Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsbetriebe, der Gemeinde und Rettungsfahrzeugen belastet sind, dürfen keine baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zufahrten errichtet werden.
- 9. Lärmimmissionen / Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 9.1. Zum Schutz der Nachtruhe müssen Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.
- 9.2. Im Erdgeschoss kann auf eine raumluftechnische Anlage bzw. schallgedämpfte Belüftungseinrichtung verzichtet werden, sofern die Schlafzimmer zur Sicherstellung der Belüftung ein Fenster auf der in Richtung Bahnlinie abgeschirmten Gebäudeseite besitzen.
- 9.3. Zum Schutz vor Außenlärm ist die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die dabei zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel können der Anlage 7 des schalltechnischen Gutachtens Nr. 398217gsr01 vom 30.01.2019 des Ingenieurbüro für Akustik Busch GmbH entnommen werden.

## Teil B Text

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zu den Verkehrswegen kann der maßgebliche Außenlärmpegel um 5 dB vermindert werden.

### 10. Entwässerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten **[WA]** ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken zu versickern. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

### 11. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Zur Vermeidung von Störungen (Betreten, Ablagerung von Gartenabfällen etc.) ist im Abstand von 1,00 m zum Fuß des Walles eine Barriere zu errichten. Dies kann in Form einer Hecke oder eines Zaunes erfolgen.

#### Hinweise

##### Hinweise zum Artenschutz

Zur Vermeidung von Vegrämungen der lichtsensiblen Myotis-Arten sind Abstrahlungen von Licht in nördliche Richtung (Lärmschutzwand, Regenrückhaltebecken) zu vermeiden.

##### Hinweis zum Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

##### Hinweis zu Kampfmitteln

Zufallsfunde von Munition sind 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.

##### Hinweis zu schallgedämpften Belüftungseinrichtungen

Schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen sind entsprechend den oben genannten maßgeblichen Außenlärmpegeln auszulegen. Das erforderliche Schalldämmmaß der Belüftungseinrichtung wird gemäß DIN 4109 /4/ ff in Abhängigkeit vom erforderlichen Schalldämmmaß der Gesamt-Außenfassade unter Berücksichtigung des Fensterflächenanteils und der Lüftungsfläche ermittelt.

Je nach erforderlicher Schalldämmung und benötigtem Luftdurchsatz sind unterschiedlich aufwändige Systeme erhältlich. In vielen Fällen kann eine Belüftung über im Fenster eingebaute Lüfterleisten ausreichen. Näheres kann bei namhaften Fensterherstellern erfragt werden. Fensterunabhängige Systeme werden beispielsweise von verschiedenen Firmen angeboten. Die Schalldämmung der Bauteile ist gegebenenfalls durch Prüfzeugnisse nachzuweisen.

##### Einsichtnahme der DIN und Vorschriften

Die DIN 18005, die DIN 4109, die VDI 2719, die RLS-90, die VLärmSchR 97, die 16. BImSchV sowie die Landesbauordnung (LBO) können ergänzend zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 bei der Gemeinde Malente während der Dienstzeiten eingesehen werden.