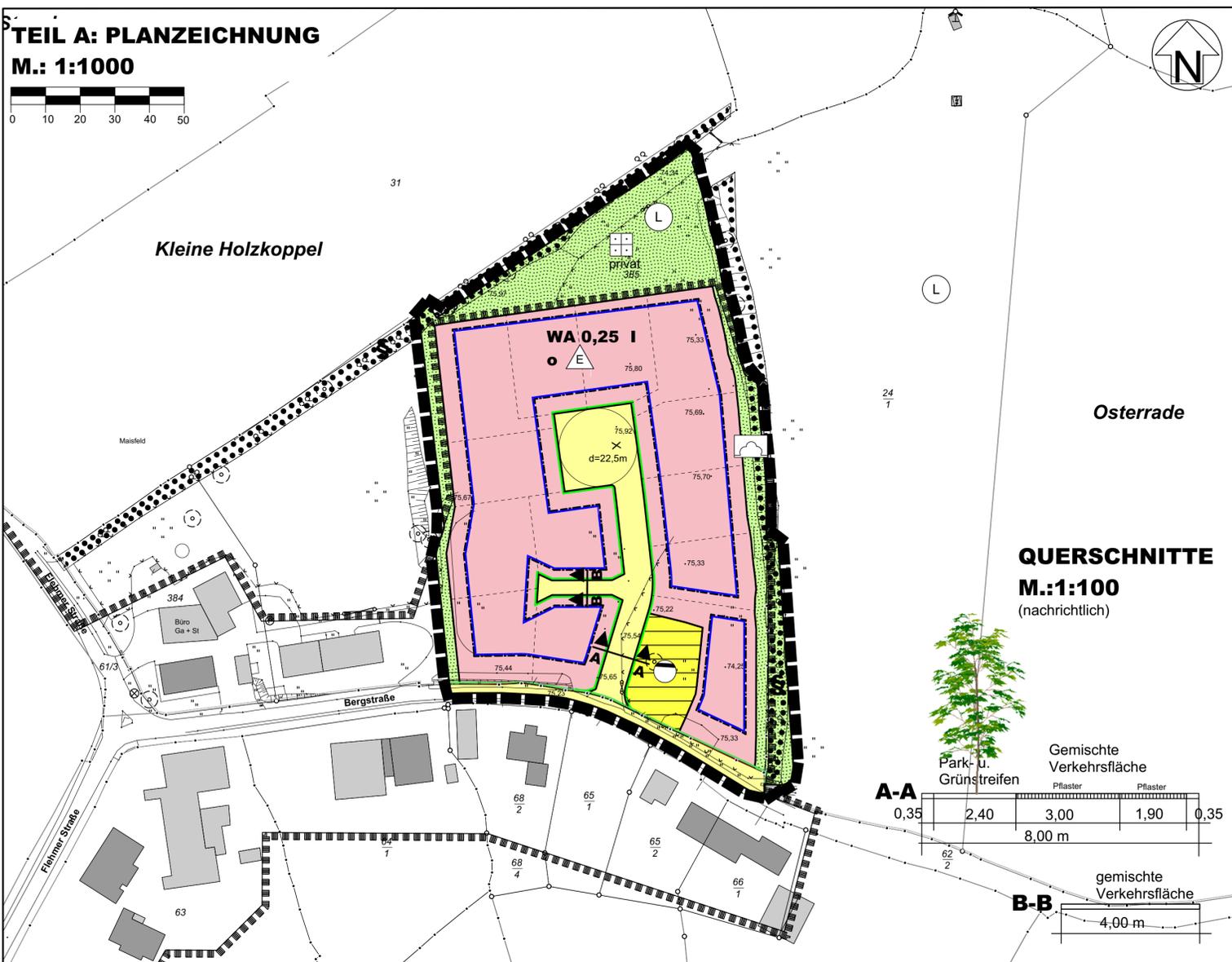
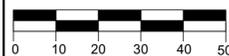


BEBAUUNGSPLAN NR. 100 DER GEMEINDE MALENTE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

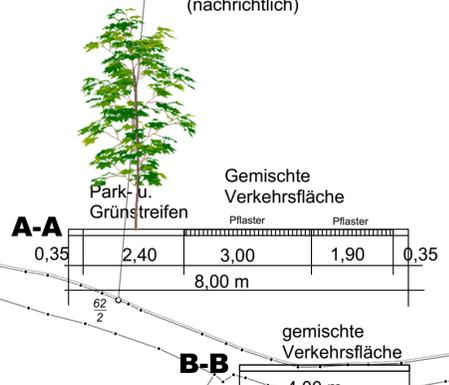
M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100

(nachrichtlich)



PLANZEICHEN

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEREGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN	
	ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	HAUSGARTEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs. 6 BauGB
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	BÖSCHUNG
	HÖHENPUNKTE
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG
--	-------------------------------	--------------------------------

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Damit sind auch Ferienwohnungen und Ferienhäuser unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden.
 - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100 % bzw. bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.
- MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m².
- GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßengrenzlinie unzulässig.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsseite abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Knickschutzstreifen sind zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - 9.1 DÄCHER DER WOHNGEBAUDE**

(1) Es sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer sowie Walmdächer oder Flachdächer zulässig.
(2) Für die Dächer sind glasierte, reflektierende Dachziegel nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, sofern keine Solarnutzung erfolgt. Weiche Bedachung und leicht entflammare Fassaden sind unzulässig.
 - 9.2 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE**

Garagen, Carports und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Es sind ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.
 - 9.3 STELLPLÄTZE**

Je Wohneinheit sind mind. zwei Stellplätze zu errichten.
 - 9.4 EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen auf den Baugrundstücken zu den festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die der Straße abgewandten Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,2 m begrenzt. Gabionenwände und Kunststofflechtwände bzw. Kunststoffeinflechtungen in Zäune sind unzulässig.
 - 9.5 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

Hinweise:

- Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
- Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Bauamt der Gemeinde Malente, Besucheradresse: Bahnhofstraße 40, Postadresse: Bahnhofstraße 31, 23714 Malente, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malente durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 100 der Gemeinde Malente für ein Gebiet im östlichen Bereich der Dorfschaft Benz, nördlich der Bergstraße - Hühnerhof -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 04.06.2020.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ am 05.01.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 17.01.2022 bis 03.02.2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 10.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungsausschuss hat am 29.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.2022 bis 18.11.2022 während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung (montags und donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, dienstags von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr, freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr) 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 11.10.2022 durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.malente.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Malente, den Siegel (Godow) -Bürgermeister-

Bad Schwartau, den Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2023/..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Malente, den Siegel (Godow) -Bürgermeister-

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Malente, den Siegel (Godow) -Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Malente, den Siegel (Godow) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE MALENTE

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 100

für ein Gebiet im östlichen Bereich der Dorfschaft Benz, nördlich der Bergstraße - Hühnerhof -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 6. September 2023

