

BEBAUUNGSPLAN NR. 44, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE MALENTE

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxxx folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 der Gemeinde Malente für ein Gebiet östlich der Godenbergstraße und westlich der Bahnstrecke nach Lütenburg sowie nordöstlich des Kleingartengeländes in Bad Malente-Gremsmühlen bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 01.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ am 28.03.2023.
- Der Planungsausschuss hat am 06.06.2023 den Entwurf der 1. Änderung 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 xx.xx.xxxxx bis xx.xx.xxxxx 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxxx durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden 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 xx.xx.xxxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Malente, den Siegel (Heiko Godau) -Bürgermeister-

- Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Pinneberg, den Siegel (Felshart) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxxx geprüft. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Malente, den Siegel (Heiko Godau) -Bürgermeister-

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

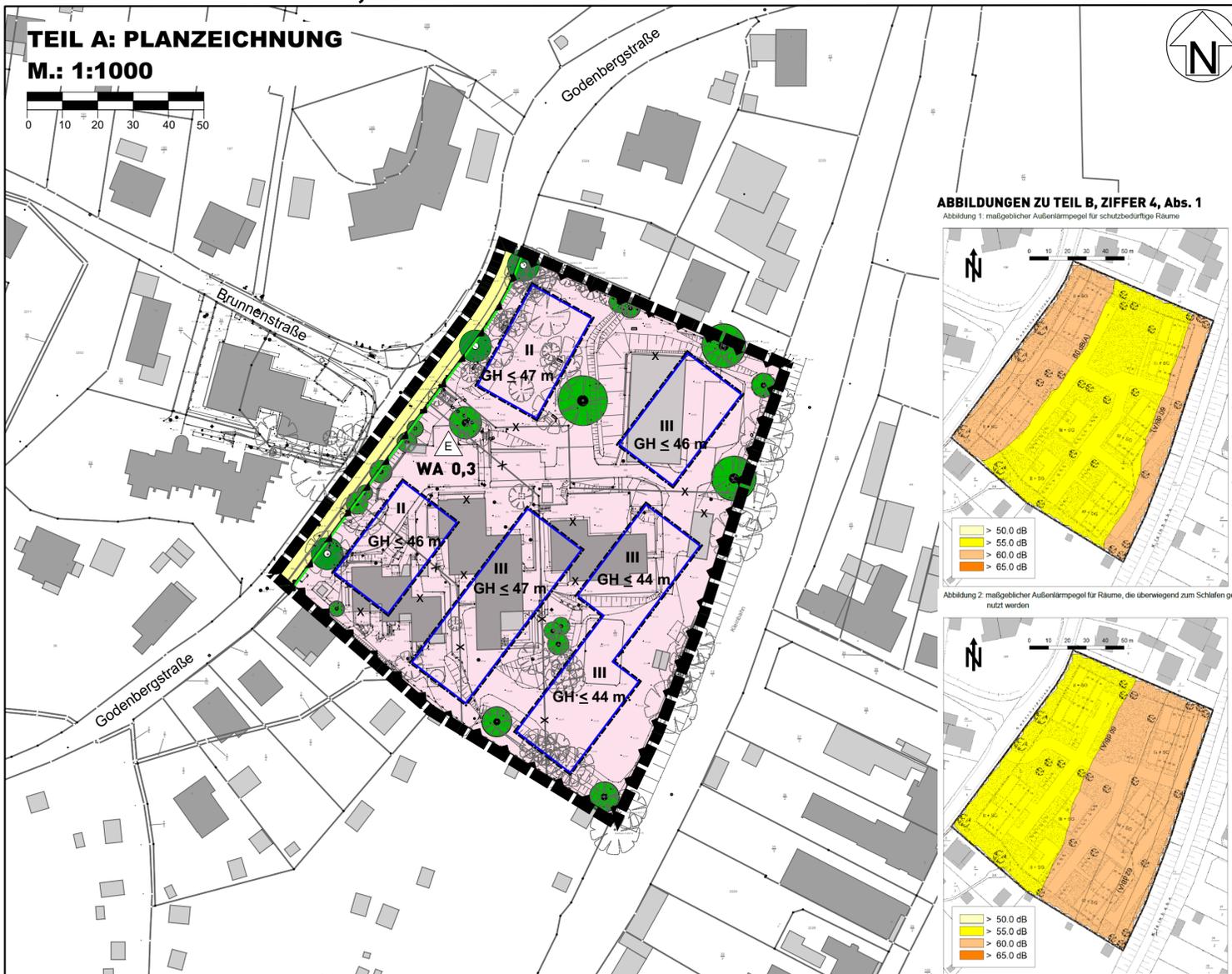
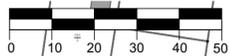
Malente, den Siegel (Heiko Godau) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck 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 (Heiko Godau) -Bürgermeister-

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



ABBILDUNGEN ZU TEIL B, ZIFFER 4, Abs. 1

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

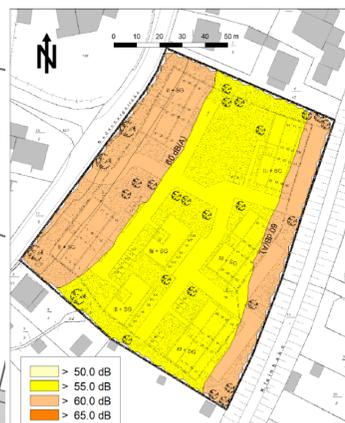
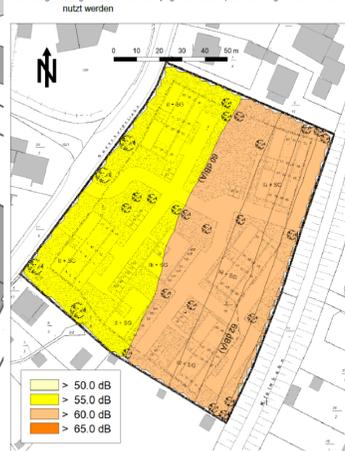


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
GH ≤ 47 m MAX. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
MÖGLICHE BAUMSTANDORTE

HINWEISE

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Malente in den Räumlichkeiten des Bauamtes, Bahnhofstraße 40, 23714 Bad Malente-Gremsmühlen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen dürfen für Haustechnik um max. 1,5 m überschritten werden. Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen um max. 2 m überschreiten.
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% überschritten werden.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässigen Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Balkonen und nicht überdachten Terrassen um bis zu 20% überschritten werden.
 - STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN** (§ 21a BauNVO)
Garagen- und Gemeinschaftsanlagen sind auf die Zahl der max. zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - Nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
 - Balkone dürfen um max. 2 m vor die festgesetzten Baugrenzen treten.
- SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbau im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind den Abbildungen 1 und 2 zu entnehmen.
 - Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
 - Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Entlang der Godenbergstraße sind mind. 3 standortheimische regionaltypische Laubbäume zusätzlich zu den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen zu pflanzen.
 - Im WA-Gebiet verteilt sind mind. 5 standortheimische regionaltypische Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume zusätzlich zu dem Pflanzgebot des Absatzes 1 und den als zu erhalten festgesetzten Bäumen zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - DÄCHER**
 - Oberhalb der Vollgeschosse ist ein Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss zulässig.
 - Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - FASSADEN DER HAUPTGEBÄUDE**
Zulässig sind Klinker und Riemchen sowie Putz. Ebenfalls zulässig ist Holz im natürlichen Farbton oder in hellen Grau- und Beigetönen.
 - NEBENGEBAUDE, GARAGEN UND CARPORTS**
Die Außenwände von Nebengebäuden und Garagen sind in der Farbe des zugehörigen Hauptbaukörpers auszuführen. Holz im natürlichen Farbton oder in hellen Grau- und Beigetönen ist ebenfalls zulässig. Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur mit Gründächern zulässig.
 - EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen zur Godenbergstraße sind nur mit Hecken aus regionaltypischen standortheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.
 - STELLPLÄTZE**
Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

SATZUNG DER GEMEINDE MALENTE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 44

Für ein Gebiet östlich der Godenbergstraße und westlich der Bahnstrecke nach Lütenburg sowie nordöstlich des Kleingartengeländes in Bad Malente-Gremsmühlen

ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 21. September 2023

