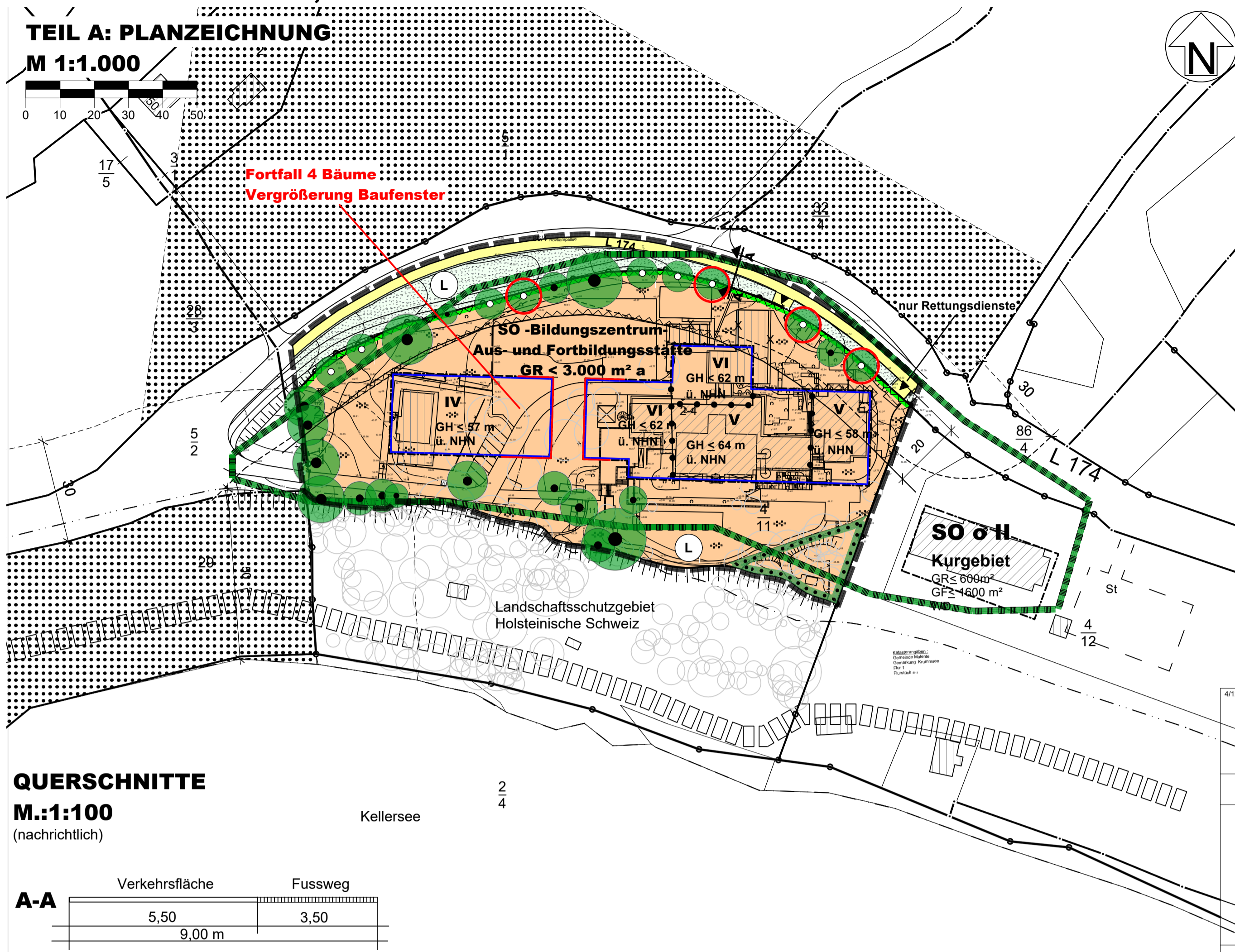


BEBAUUNGSPLAN NR. 33, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE MALENTE



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN		III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB		VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO		KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	SONSTIGES SONDERGEBIET -BILDUNGSZENTRUM- Aus- und Fortbildungsstätte	§ 11 BauNVO		FLURSTÜCKSGRENZEN	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO		FLURSTÜCKSBZEICHNUNG	
GR < 3.000 m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß		4/11		
VI	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß		45,03	HÖHENPUNKTE	
GH ≤ 64 m ü. NHN	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL				
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO			
a	ABWEICHENDE BAUWEISE				
	BAUGRENZE				
VERKEHRSLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB			
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN				
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE				
	VERKEHRSGRÜN				
	EIN- UND AUSFAHRTEN				
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB			
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB			
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB			
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB			
SONSTIGE PLANZEICHEN					
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON HOCHBAUTEN FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB			
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO			
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 9 Abs. 6 BauGB			
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS				
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET				
	20 m ANBAUFREIE ZONE ZUR LANDESSTRAßE	§ 29 StrWG, § 9 FStrG			
	50 m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN 1. ORDNUNG	§ 35 LNatSchG			
	30 m WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG			

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - BILDUNGSZENTRUM** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet dient einem Bildungszentrum für Aus- und Fortbildungszwecke mit allen dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
 - Zulässig sind:
 - Seminar- und Ausbildungsräume
 - Büro- und Verwaltungsräume
 - Betriebszugehörige Beherbergung
 - Kantine/Mensa
 - Sport- und Freizeitangebote
 - Stellplätze
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,8 überschritten werden.
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen dürfen für notwendige technische Anlagen bis zu 3 m überschritten werden. Für das bestehende Gebäude ist eine Höhe von max. 64 m ü. NHN darf die max. zulässige Gebäudehöhe darüber hinaus für besondere Bauteile überschritten werden.
 - BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen durch Terrassen zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Die als zu erhalten festgesetzten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen.
 - Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortheimische regionaltypische Laubbäume anzupflanzen und dauernd zu erhalten.
 - Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortheimischen regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen sind mind. 15 Bäume in Zuordnung zu den Stellplatzanlagen.
 - GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)
 - Flachdächer sind als Gründach auszubilden. Solaranlagen sind zulässig.
 - Stellplätze und Wege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen.
 - Für die Gartengestaltung ist eine flächige Anlage mit Kies und Schotter unzulässig.

HINWEISE:
DIN-Vorschriften / technische Regelwerke
 Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bauabwägung verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Malente in den Räumlichkeiten des Baumates, Bahnhofstraße 40, 23714 Bad Malente-Gremsmühlen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
Artenschutz
 Es werden Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Beleuchtungskonzept, Anbringen von Ersatzkästen) für Brutvögel und Fledermäuse erforderlich. (Details s. Begründung Ziffer 6.2.4)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 der Gemeinde Malente für das Gelände des Bildungszentrums der Steuerverwaltung, BIZ Malente, am Nordufer des Kellerssees südlich der Landesstraße 174 am westlichen Ortseingang von Krummsee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsangelegenheiten vom 24.08.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem „Ostholsteiner Anzeiger“ am 10.02.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 21.02.2022 bis 09.03.2022 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 11.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bau-, Wege-, Umwelt- und Wirtschaftsangelegenheiten hat am 08.02.2024 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 04.03.2024 bis 05.04.2024 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 23.02.2024 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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Malente, den Siegel (Heiko Godow) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 Kiel, den Siegel (Möller) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
 Malente, den Siegel (Heiko Godow) -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 Godow) -Bürgermeister-
- 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 (Heiko Godow) -Bürgermeister-

ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

SATZUNG DER GEMEINDE MALENTE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 33

für das Gelände des Bildungszentrums der Steuerverwaltung, BIZ Malente, am Nordufer des Kellerssees südlich der Landesstraße 174 am westlichen Ortseingang von Krummsee

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

Stand: 10. Februar 2025

