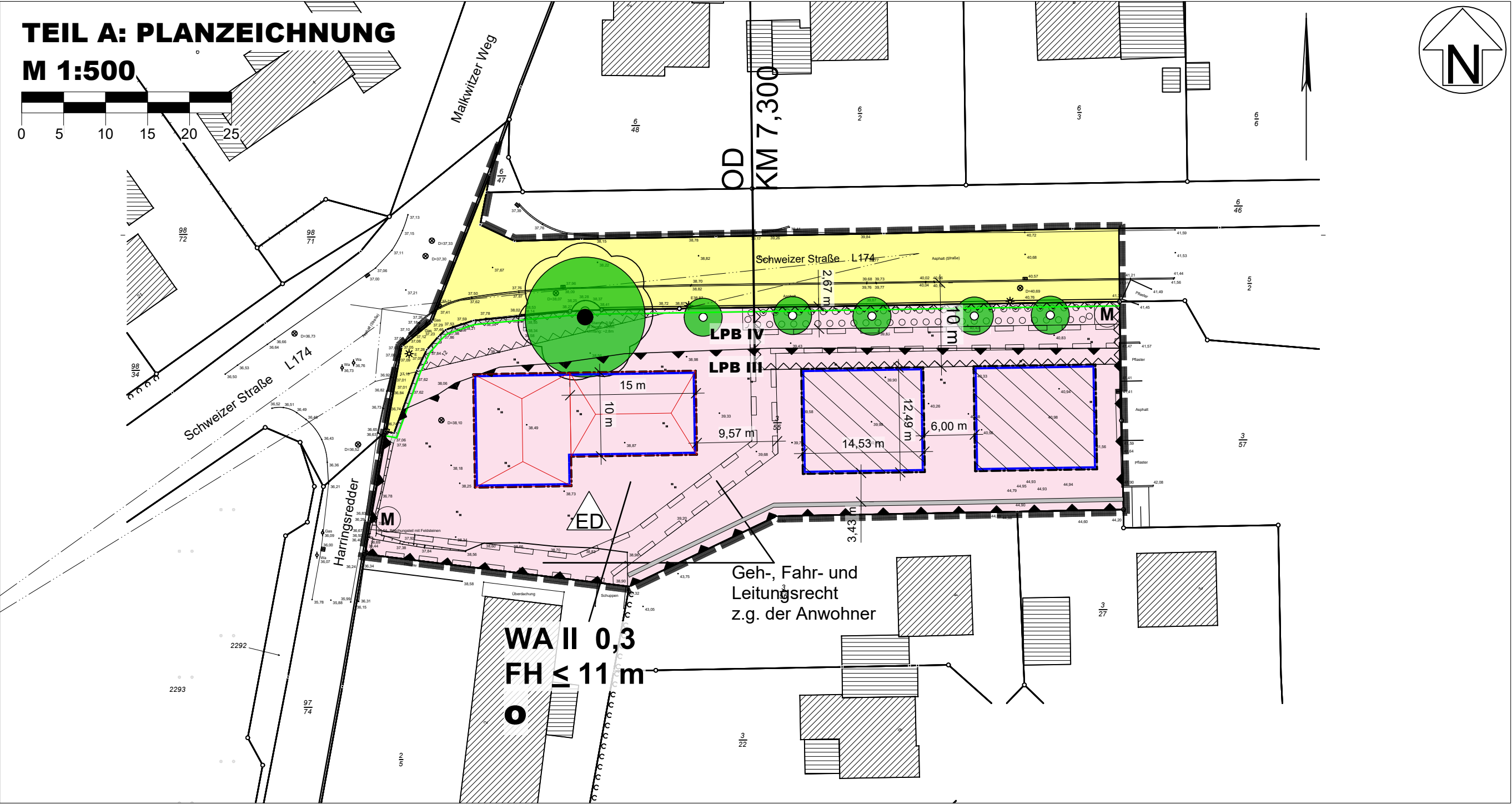


BEBAUUNGSPLAN NR. 45, 1. TEILBEREICH 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE MALENTE



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

FH ≤ 11 m MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

ED NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

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

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

10 m ANBAUFREIE ZONE AN LANDESSTRAßEN

ORTSDURCHFARTSGRENZEN

STÜTZWAND

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

GEPLANTE STELLUNG DER BAUKÖRPER

FLURSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

BÖSCHUNG

HÖHENPUNKTE

SICHTFELDER

MÜLLSAMMELPLATZ

HINWEIS:

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

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 bereitgestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEbiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen in der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 % bis zu einer Grundflächenzahl von bis zu 0,525 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 50 % überschritten.

3. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens gemessen an der nächstgelegenen Mitte der Oberkante der Straßenverkehrsfläche bzw. das nächstliegende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete Bauteile, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter. Die Erdgeschossfußbodenhöhe 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.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen wird pro Einzelhaus auf max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude und im Mehrfamilienhaus auf acht Wohneinheiten begrenzt.

5. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

5.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

Balkone und Erker dürfen die festgesetzten Baugrenzen um max. 1,5 m überschreiten. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

6. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Feld mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Im LPB III liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Schweizer Straße L 174) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Außenwohnbereiche sind bis zu einem Abstand von 4 m der nördlichen Grundstücksgrenze zur Schweizer Straße (L 174) ausgeschlossen. Sollten dort ausnahmsweise Außenwohnbereiche vorgesehen werden, sind diese durch Abschirmungen im Nahbereich (z.B. Terrassen- oder Balkonverglasung) soweit abzuschirmen, dass ein Beurteilungspegel tags von 62 dB(A) erreicht wird.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes ist der als zu erhaltene festgesetzte, vorhandene Baum dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich Hecken zu pflanzen (Details siehe Begr., Kap. 3.6.3). Zusätzlich ist innerhalb dieser Fläche ein Zaun auf der Gebäuden zugewandten Seite zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen 0,70 m nicht überschreiten.

(3) Es sind entsprechend den festgesetzten Standorten 5 einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

8.1 DÄCHER VON WOHNGEBÄUDEN

(1) Zulässig sind für die Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 30°.

(2) Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.

(3) Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Materialien vorzunehmen. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.

8.2 EINFRIEDIGUNGEN

Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffeinflechtungen in Zäunen sind unzulässig.

8.3 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.

8.4 STELLPLATZE, ZUFAHRTEN UND NEBENANLAGEN

(1) Je Baugrundstück sind mind. zwei Stellplätze zu errichten (84 Abs. 8 LBO).

(2) Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Pflaster mit 20%-igen Fugenanteil, Schotterterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Oktober 2019 (GVOBl. Schl.-H. S. 398), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45, 2. Änderung, 1. Teilbereich für ein Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen Schweizer Straße, Harringsredder, Berliner Straße und Kellerseestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in dem "Ostholsteiner Anzeiger" am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am xx.xx.xxxx sowie als Auslegung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Planungsausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.malente.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in dem "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- 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.

xxx, den Siegel (Godow) -Bürgermeister-

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

xxx, den Siegel (xxx) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.malente.de und im zentralen Internetportal des Landes erneut veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in dem "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der erneuten Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

xxx, den Siegel (Godow) -Bürgermeister-

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

xxx, den Siegel (Godow) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 xx.xx.xxxx 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.

xxx, den Siegel (Godow) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE MALENTE

ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLAN NR. 45, 1. TEILBEREICH

für ein Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen Schweizer Straße, Harringsredder, Berliner Straße und Kellerseestraße (Grundstück Schweizer Straße Nr. 16-18)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 21. April 2026

- ENTWURF -

