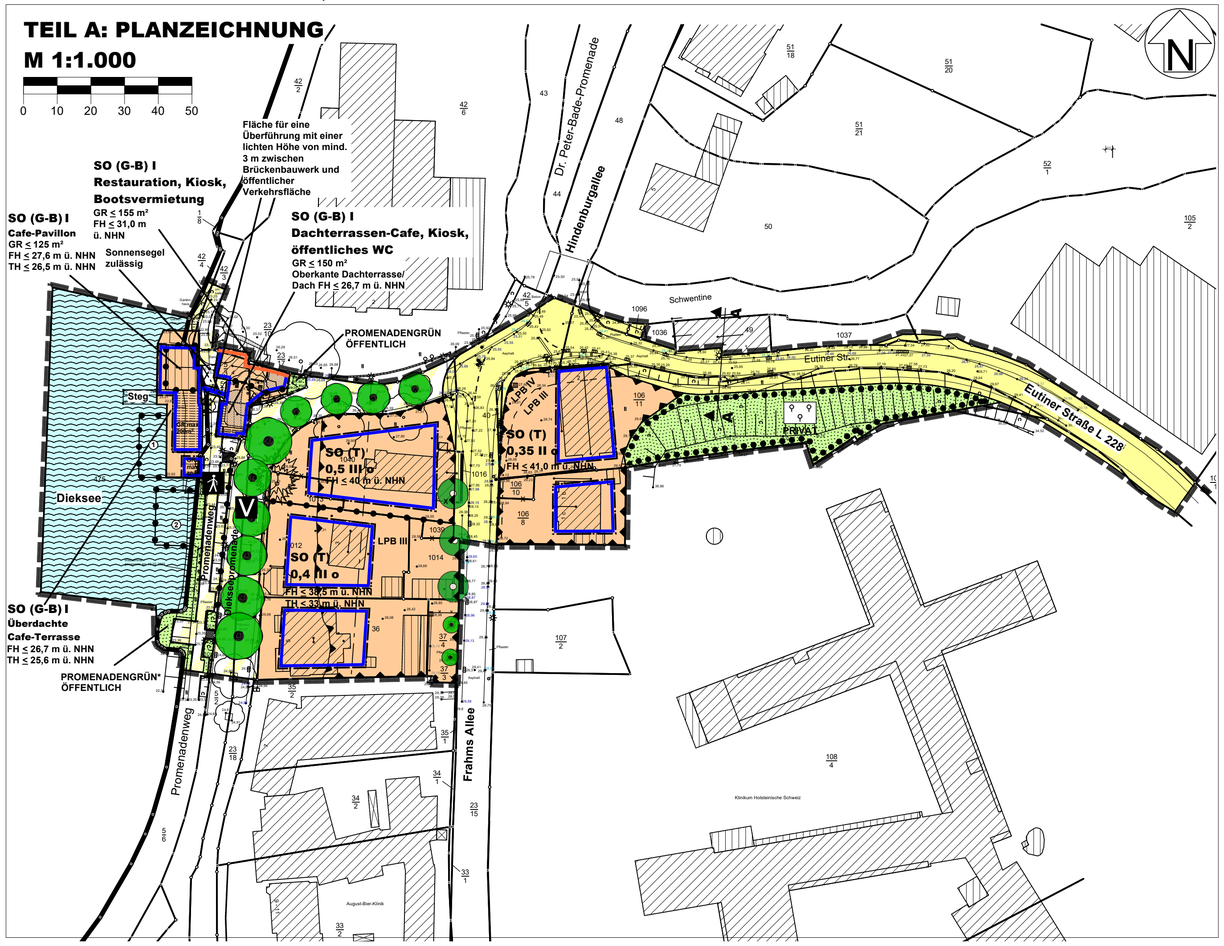
BEBAUUNGSPLAN NR. 51b, 13. ÄNDERUNG DER GEMEINDE MALENTE

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1:1.000

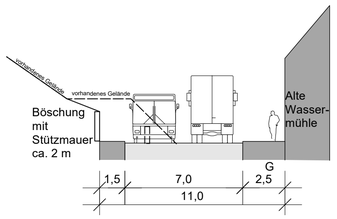


PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
SO (T)	SONSTIGES SONDERGEBIET (TOURISMUS)	§ 11 BauNVO
SO (G-B)	SONSTIGES SONDERGEBIET (GASTRONOMISCHER BETRIEB))	§ 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,5	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
GR ≤ 155 m²	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
FH ≤ 40 m ü. NHN	MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
TH ≤ 39,5 m ü. NHN	MAX. TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	
	BAULINIE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUßWEG	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	GEHÖLZFLÄCHE	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
1	Nr. WASSERFLÄCHE	

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, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
LPB IV	LÄRMPEGELBEREICH MIT ABGRENZUNG	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 9 Abs. 6 BauGB
	50m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN 1.ORDNUNG	§ 35 LNatSchG
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
35/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	BÖSCHUNG	
22,03	HÖHENPUNKTE	

Beispiel Straßenquerschnitt Eutiner Straße mit Verbreiterung



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 SONSTIGES SONDERGEBIET - GASTRONOMISCHER BETRIEB (G-B) (§ 11 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet - Gastronomischer Betrieb - dient der Errichtung und dem Betrieb einer Schank- und Speisewirtschaft sowie der touristischen Versorgung.
(2) Zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Außenterrassen
3. Bootsvermietung
4. Kioske
5. öffentliche WC-Anlage

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS (T) (§ 11 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet -Tourismus- dient der Unterbringung von touristischen und gesundheitlichen Nutzungen und Versorgungseinrichtungen. Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt zur Erholung dienen.
(2) Zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen und Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Räume nach § 13 BauNVO, soweit sie gesundheitlichen Zwecken dienen
5. Ferienwohnungen
6. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
7. sonstige Wohnungen

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

2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
(1) Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet - überdachte Cafe-Terrasse - darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 170 m² überschritten werden.
(2) Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet - Dachterrassen-Cafe, Kiosk, öffentliches WC - darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 100 m² überschritten werden.
(3) Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet - Tourismus - darf durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,75 überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Nicht überdachte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der seeseitigen Grünfläche - Promenadengrün* - ist das Abstellen von Strandkörben sowie auf einer Grundfläche von bis zu 250 m² die Lagerung von Booten zulässig.

5. WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Innerhalb der Wasserfläche 1 sind ständige Bootsliegeplätze im Rahmen der Bootsvermietung zulässig. Innerhalb der Wasserfläche 2 sind mobile Bootsliegeplätze füur Wasserwanderer zulässig.

6. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LPB IV 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.
(2) In den LPB III und LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, der maßgeblichen Lärmquelle (Frahmsallee (L 56) / Eutiner Straße (L 228)) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
(3) 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).
(4) Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungs-bauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.
(5) Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 BAUMPFLANZUNGEN
Für die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind standortheimische regionaltypische Laubbäume zu verwenden. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind um bis zu 5 m zulässig, soweit Grundstückszufahrten und Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen.

7.2 HECKENPFLANZUNGEN
Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind zu angrenzenden Verkehrsflächen durch eine Hecke aus standortheimischen regionaltypischen Laubgehölzen zu begrünen.

8. GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

8.1 SO-GEBIET (G-B)
(1) Die Wandflächen des Cafe-Pavillons und des Dachterrassen-Cafes sind zu mindestens 80 % als Glasflächen herzustellen. Dem Sonnenschutz dienende untergeordnete Bauteile sind zulässig.
(2) Innerhalb des SO - überdachte Cafe-Terrasse - ist die Errichtung von Wänden unzulässig. Ausnahmsweise köonnen verglaste Wandelemente inklusive der dazugehörigen Türelemente zugelassen werden.
(3) Es sind ausschließlich Sonnensegel aus nicht brennbaren Baustoffen in der Farbe Weiß zulässig, unter Berücksichtigung der Anleiterflächen der Feuerwehr. Die lichte Höhe unter den Sonnensegeln muss mindesten 3 m über Promenade betragen.
(4) Freistehende Anlagen der Außenwerbung mit einer Ansichtsfläche von mehr als 1,5 m² sind nur ausnahmsweise zulässig.

9. HINWEIS
Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs einer nach § 22 BauGB erlassenen Satzung der Gemeinde Malente über die Sicherung und Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr vom 07.05.1990, rechtskräftig seit 16.05.1990.

HINWEISE
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 bereitgehalten.
Artenschutz
Die Vorschriften der §§ 44, 45 BNatSchG sind zu beachten. Vor Rodung von potenziellen Quartiersbäumen und vor Abrissarbeiten wird eine fachkundige Begehung erforderlich. Folgende Maßnahmen kommen in Frage: Bauzeitenregelung, Ersatzkästen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vogelarten, Empfehlung für insektenfreundliche Beleuchtung

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

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51b, 13. Änderung ffür ein Gebiet an der Diekseepromenade in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen Frahmsallee und dem Dieksee im Bereich der Grundstücke Diekseepromenade 1, 3, 4 und 5 einschließlich des Kreuzungsbereiches an der Gremsmühle und Grundstück Eutiner Straße 2; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom xx.xx.xxxx.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "xxx" am xx.xx.xxxx.
2. 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.
3. 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.
4. Der Planungs- und Bauausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. 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.xxxx.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 abgegegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" 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.
6. 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.

Bad Malente-Gremsmühlen, den ..... Siegel (Godow) -Bürgermeister-

7. 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.-

8. 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.
9. 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.xxxx.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 abgegegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" 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.
10. 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.

Bad Malente-Gremsmühlen, den ..... Siegel (Godow) -Bürgermeister-

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

Bad Malente-Gremsmühlen, den ..... Siegel (Godow) -Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 der ..... 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.

Bad Malente-Gremsmühlen, den ..... Siegel (Godow) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE MALENTE ÜBER DIE 13. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 51b

für ein Gebiet an der Diekseepromenade in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen Frahmsallee und dem Dieksee im Bereich der Grundstücke Diekseepromenade 1, 3, 4 und 5 einschließlich des Kreuzungsbereiches an der Gremsmühle und Grundstück Eutiner Straße 2

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000

- VORENTWURF -

Stand: 8. Oktober 2026

