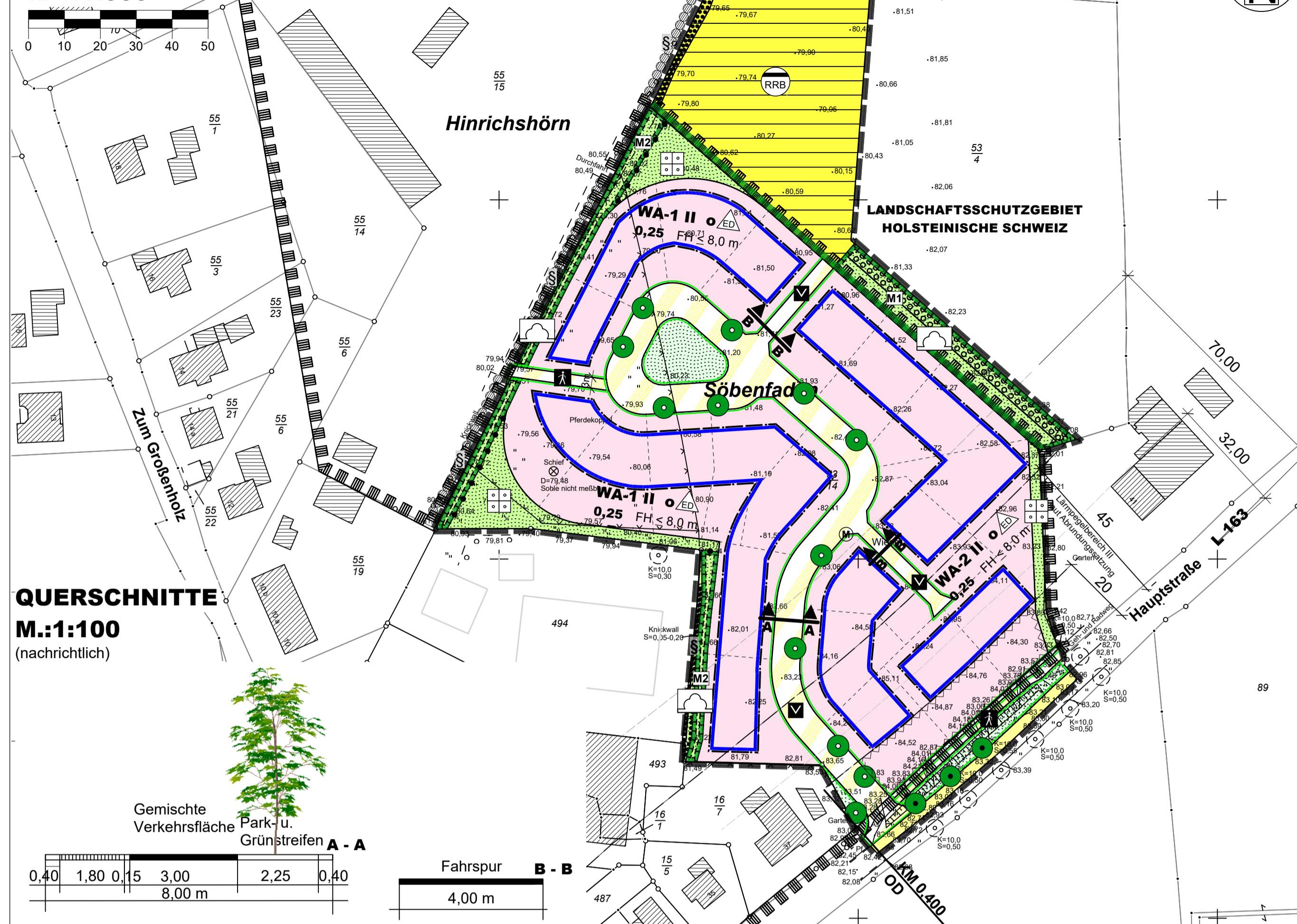


BEBAUUNGSPLAN NR. 106 DER GEMEINDE MALENTE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

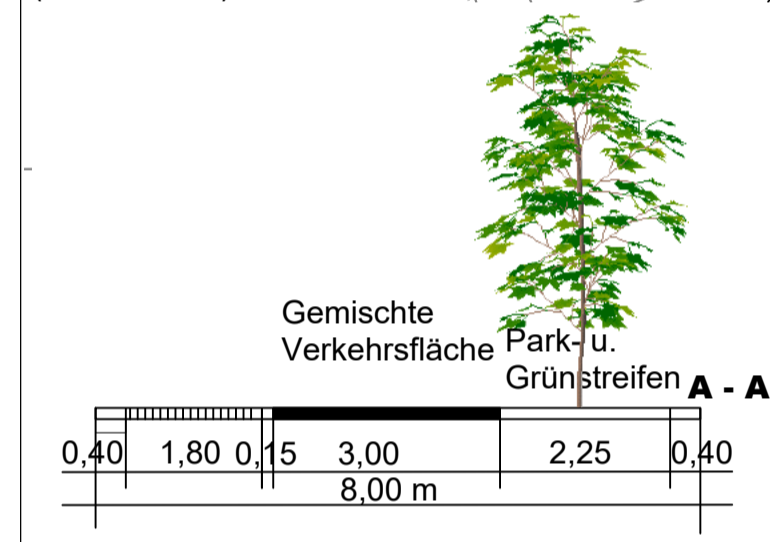
M 1:1.000



QUERSCHNITTE

M.:1:100

(nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 9 Abs. 1 BauGB § 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
FH ≤ 8,0 m u. NHH	MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
VERKEHRSLÄCHEN	
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	VERKEHRSGRÜN
	VERKEHRSBERUHLIGTER BEREICH
	FUß- UND RADWEG
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	ABWASSER § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	KNICKSCHUTZSTREIFEN
	HAUSGÄRTEN
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	
	FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 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
	NUMMERIERUNG MAßNAHMENFLÄCHE

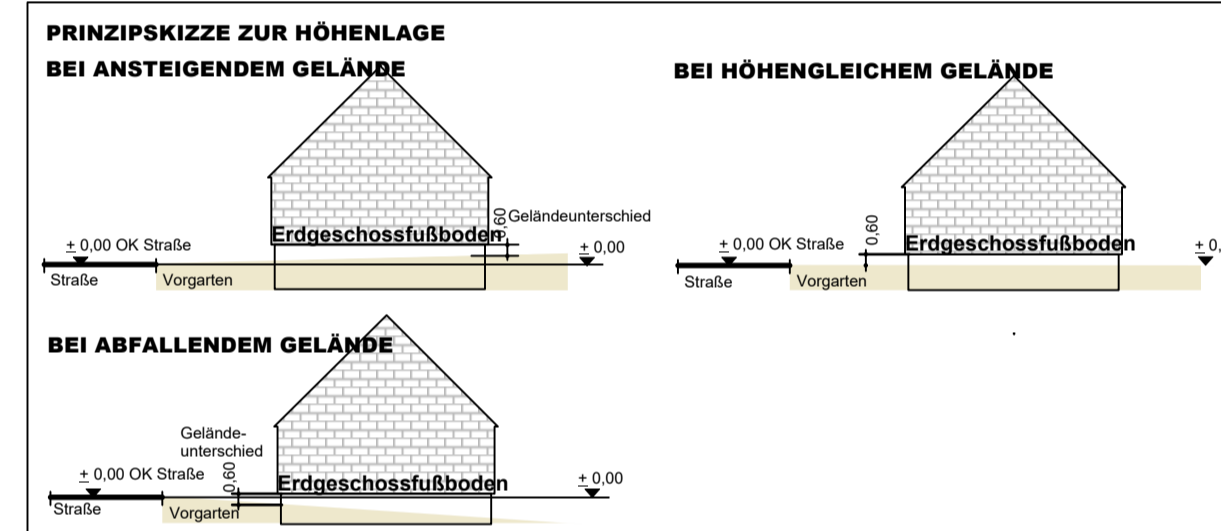
RECHTSGRUNDLAGEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 6 BauGB
	20m ANBAUFREIE ZONE AN LANDESSTRAßEN § 29 StrVG, § 9 FStrG
	ABGRENZUNG LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET § 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP § 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
	VORHANDENER KNICK AUßERHALB DES PLANGEBIETES § 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
	ORTSDURCHFARTSGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNG
	SICHTFELDER
	HÖHENPUNKTE
	VORGESCHLAGENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE
	MÜLLSAMMELPLATZ
	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
	ZUM SCHUTZ DER NACHTRUHE BIS ZU 70 M
	BEFESTIGTE AUSSENWOHNBEREICHE BIS ZU 32 M

HINWEISE:
DIN-Vorschriften / technische Regelwerke
 Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Malente, Bahnhofstraße 31, 23714 Malente, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.
Außenbeleuchtung
 Zum Schutz von wildlebenden Tieren werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
Artenschutz
 Die Vorschriften der §§ 39, 44 und 45 BNatSchG sind zu beachten.

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)
 - Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) 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)
 - 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.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 16 BauNVO für Außenterrassen von Wohngebäuden um bis zu 20 % überschritten werden.
- HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18, 16 Abs. 2 BauNVO) Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m überschritten werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) Nicht überdachte Außenterrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestgrundstückgröße im Gebiet beträgt 500 m² für Einzelhausbebauung und 300 m² bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
 - REGENRÜCKHALTBECKEN** Anlagen zur Regenrückhaltung sind naturgemäß zu gestalten.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
 - In den Erschließungsstraßen sind mind. 12 standortheimische, regionaltypische Laubbäume zu pflanzen.
 - Die Neuanlage des Knicks innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist auf dem Knickwall mit den Arten des Schlehens-Hasel-Knicks auszuführen. Der Knickschutzstreifen ist als extensives Grünland zu entwickeln (Ausgleich, Hinweise s. Begründung).
 - Die Knickschutzstreifen innerhalb der Maßnahmenflächen M2 sind als extensives Grünland zu entwickeln (Ausgleich, Hinweise s. Begründung).
 - Innerhalb der Flächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind Aufschüttungen und Abgrabungen, die Lagerung von Materialien jeglicher Art sowie die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO) Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Für die Grundstücke die über eine Stichstraße erschlossen werden, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der Gebäudemitte der nach Osten zeigenden Fassadenseite, nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.



- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - DÄCHER DER WOHNGEBÄUDE**
 - Es sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer sowie Walmdächer, Flach- oder Pultdächer zulässig. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder grau bis anthrazitfarbene Materialien zu wählen. Spiegelflächen oder glänzend glasierte Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Flachdächer sind zu begrünen, sofern keine Solarnutzung erfolgt. Weiche Bedachung und leicht entflammare Fassaden sind unzulässig.
 - 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.
 - Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und sonstige bauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraßen unzulässig.
 - STELLPLÄTZE**
 - Je Wohneinheit ist mind. ein Stellplatz zu errichten.
 - Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster umzusetzen.
 - 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 Kunststofflechwände bzw. Kunststofflechwände in Zaune sind unzulässig.
 - 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.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - PASSIVER SCHALLSCHUTZ** Zum Schutz der Wohn- und Bürornutzungen ist im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder 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 der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.
 - Abbildung 1 Schalltechnische Untersuchung
 - Abbildung 2 Schalltechnische Untersuchung
 - Zum Schutz der Nachtruhe sind in einem Abstand von bis zu 70 m zur Straßenmitte der Hauptstraße 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. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
 - Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung der Hauptstraße sind in einem Abstand von bis zu 32 m zur Straßenmitte der Hauptstraße nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
 - 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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malente durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 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. 106 für das Gebiet in Nüchel nördlich der Hauptstraße (L 163) am Ortsausgang in Richtung Kirchnüchel "Söbenfaden", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- 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 Planungs- und Bauausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck in der "xxx" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.xxxx.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.
 - Bad Schwartau, den Siegel (Holst und Helten) - Offent. 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.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde xxx 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.
 - 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 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 der "xxx" 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-

SATZUNG DER GEMEINDE MALENTE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106

für ein Gebiet in Nüchel nördlich der Hauptstraße (L 163) am Ortsausgang in Richtung Kirchnüchel (Gemarkung Nüchel, Flur 2, Flurstück 53/4 und 53/14, "Söbenfaden")

- VORENTWURF -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5.000

Stand: 18. März 2026

