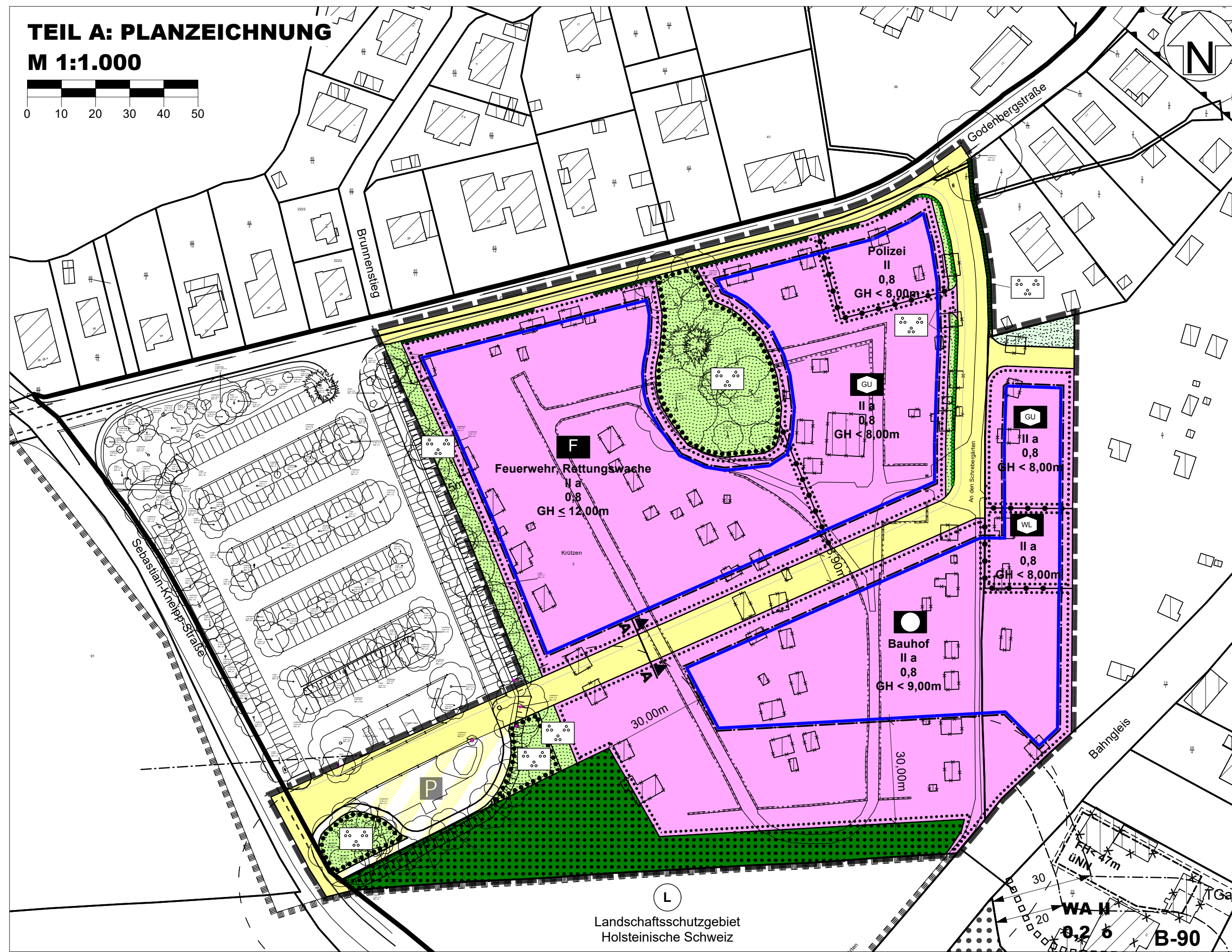
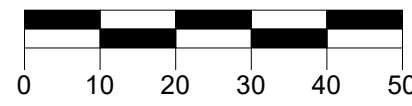


**BEBAUUNGSPLAN NR. 107 DER GEMEINDE MALENTE**

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

**M 1:1.000**



**PLANZEICHEN** Es gilt die BauNVO von 2023

**I. FESTSETZUNGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** § 9 Abs. 7 BauGB
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 BauGB
- 0,25** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 BauGB
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 BauGB
- GH ≤ 10m** MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** §§ 22 und 23 BauNVO
- a** ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAUGRENZE**

**FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF** § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- ÖFFENTLICHE VERWALTUNG / BAUHOX**
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (Wohnungslosenunterkunft)**
- SOZIALEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN (Geflüchtetenunterkunft)**
- FEUERWEHR**

**VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN**
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE**
- VERKEHRSGRÜN**
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
- ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE**
- FUß- UND RADWEG**

**GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- GRÜNFLÄCHEN**
- PARKANLAGE**

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- FLÄCHEN FÜR WALD**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- §§ 22 und 23 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**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

- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ERHALTUNG VON HECKEN**
- NEUPFLANZUNG VON HECKEN**

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN** § 16 Abs. 5 BauNVO
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** § 9 Abs. 6 BauGB

- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS**
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE**
- 30m WALDSCHUTZSTREIFEN** § 24 LWaldG

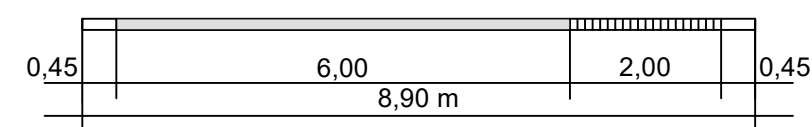
**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**
- KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN**
- FLURSTÜCKSGRENZEN**
- FLURSTÜCKSBESCHREIBUNG**
- BÖSCHUNG**
- HÖHENPUNKTE**

**QUERSCHNITT**

**M. 1:100**  
(nachrichtlich)

**A-A**



**TEIL B: TEXT** Es gilt die BauNVO von 2023

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

**1.1 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" können für technische Anlagen (z.B. Übungsturm) abweichend von der festgesetzten Gesamthöhe, Höhen bis zu 77,00 m über Normalhöhen null zugelassen werden, sofern diese einen untergeordneten Teil der Gebäudeflächen (maximal 10%) einnehmen.
- (2) Eine Überschreitung der festgesetzten Gesamthöhe für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) kann ausnahmsweise gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden.

**2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

**2.1 BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig.

**2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen zulässig, wenn dieses für den Betrieb erforderlich ist.

**3. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sind zwei Wohnungen für Betriebspersonal (Feuerwehr) zulässig.

**HINWEIS:**

**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 Wasseroberflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken.

**Artenschutz**

Die Vorschriften der §§ 39, 44 und 45 BNatSchG sind zu beachten.

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 Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 für das Gebiet in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen der Godenbergstraße und der Sebastian-Kneipp-Straße, einschließlich Teile der Fläche des Parkplatzes "Krützen", 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 und weiteren Bestandteilen des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxx.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 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.

Malente, den ..... Siegel (Heiko Godow) -Bürgermeister-

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

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

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde xxx 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 und weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.xxx.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 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) sowie weitere Bestandteile des Vorhaben- und Erschließungsplanes, am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Malente, den ..... Siegel (Heiko Godow) -Bürgermeister-

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

Malente, den ..... Siegel (Heiko Godow) -Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Malente 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. 107**

für das Gelände in Bad Malente-Gremsmühlen zwischen der Godenbergstraße und der Sebastian-Kneipp-Straße, einschließlich der Fläche des Parkplatzes "Krützen"

**ÜBERSICHTSPLAN**

**M 1:5.000**

Stand: 17. März 2026

- VORENTWURF -

