

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000

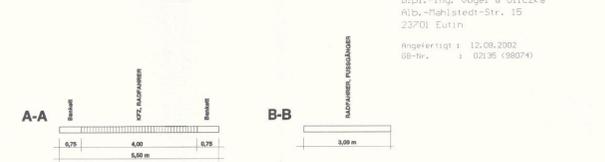


Lage- und Höhenplan

Die Höhenangaben beziehen sich auf NNL
Gemeinde: Malente
Gewarkung: Malente
Flur (BK): 4 (0405)
Flurstück: versch.
Maßstab: 1:1000

Vermessungsbüro
Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka
Rib.-Mahlstedt-Str. 15
23701 Eutin
Angefertigt: 12.08.2002
GB-Nr.: 021/95 (0802/4)

QUERSCHNITTE
M.:1:100



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB §§ 1-11 BauGB § 4 BauGB
	WA 1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauGB
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB 16 BauNVO
	GR<300m² GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER ALS HÖCHSTMASS	
	II ZAHL DER VOLLGESCHÖSSE ALS HÖCHSTMASS	
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
	OFFENE BAUWEISE	
	VERKEHRSFÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSGRÜN	
	PARKPLATZ	
	VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH	
	FUSSWEG	
	GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Nr.22 BauGB
	TGa TIEFGARAGE	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 1 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 4 BauGB
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	i.V. mit §92 LBO
	FIRSTRICHTUNG	
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG	
	30m WALDABSTAND	§ 32 Abs. 5 LWaldG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§§ 9 Abs. 1 BauGB, 16 BauNVO)
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)
In einem Reihenhaus ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig. In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,5 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrte sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsfähiger Gebäudefront.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §92 LBO)
- DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**
In den WA1-Gebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. Es sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 25°-35° zulässig. In den WA2 und WA3-Gebieten sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig. In den WA4- und WA5-Gebieten sind ausschließlich Zeltedächer mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig.
- MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**
Dächer: Es sind Ziegel- bzw. Betonpfannen in rot bis rotbraun zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig. In den WA4- und WA5-Gebiet sind auch nicht reflektierende Metalldächer zulässig.
Außenwände: Es sind rote bis braune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind, mit Ausnahme der Südfassade, Teilflächen bis 30% der Außenwandflächen zulässig. Die Glasflächen sind hierbei mitzurechnen.
- GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**
Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden.
- STELLPLÄTZE**
Nicht überdachte Stellplätze sind aus versickerungsfähigem, großflüchtigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasen, Sickerpflaster mit mind. 25% Fugenanteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.
Zwischen Carports oder Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 2 Metern einzuhalten.
- EINFRIEDRUNGEN**
Im Falle der Einfriedung sind diese zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich als Hecke aus Laubgehölzen wie z.B. Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.
- Auf den Baugrundstücken sind zur öffentlichen Verkehrsfläche keine Sichtschutzwände, Palisaden und Mauern zulässig.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25 BauGB i.V.m. § 8a NatSchG)
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Pflanzen siehe Grünordnungsplan).
- In den WA-Gebieten ist je angetragene 300m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Waldabstand** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Der Waldabstand ist von leichtentflammbarem Bewuchs, insbesondere Nadelbäumen und von brennbaren Stoffen freizuhalten.
Zwischen Carport oder Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 2 Meter einzuhalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Malente durch das Planungsbüro Ostholestein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Gemeindevertretung vom 15.04.2003 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45, 2. Teilbereich der Gemeinde Malente für das Gebiet in Malente-Gremsmühlen, Schweizer Straße, Harringröder, Benliner Straße und Kellersseestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 04.06.2002. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck im "Ostholestiner Anzeiger" am 04.09.2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 10.09.2002 bis 29.08.2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.08.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Planungsausschuss hat am 16.12.2002 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 23.01.2003 bis zum 24.02.2003 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anmerkungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13.01.2003 im "Ostholestiner Anzeiger" erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Anmerkungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.04.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.04.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 15.04.2003 gebilligt.
Bad Malente-Gremsmühlen, 11.06.03
Ulrich Koch (Koch) - Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 26.03.03 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Schwartau, 14.05.03
Ulrich Koch (Koch) - Off. best. Verm.-Ing.
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.
Bad Malente-Gremsmühlen, 11.06.03
Ulrich Koch (Koch) - Bürgermeister
- Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.06.03 im "Ostholestiner Anzeiger" öffentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 1 BauGB, § 4, Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschuldigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Unbeschadet ist ferner die Verletzung der in § 4, Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplanatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO), wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am 29.06.03 in Kraft getreten.
Bad Malente-Gremsmühlen, 26.06.03
Ulrich Koch (Koch) - Bürgermeister

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

für das Gebiet in Malente-Gremsmühlen, Schweizer Straße, Harringröder, Benliner Straße und Kellersseestraße.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000

Stand: 15. April 2003

