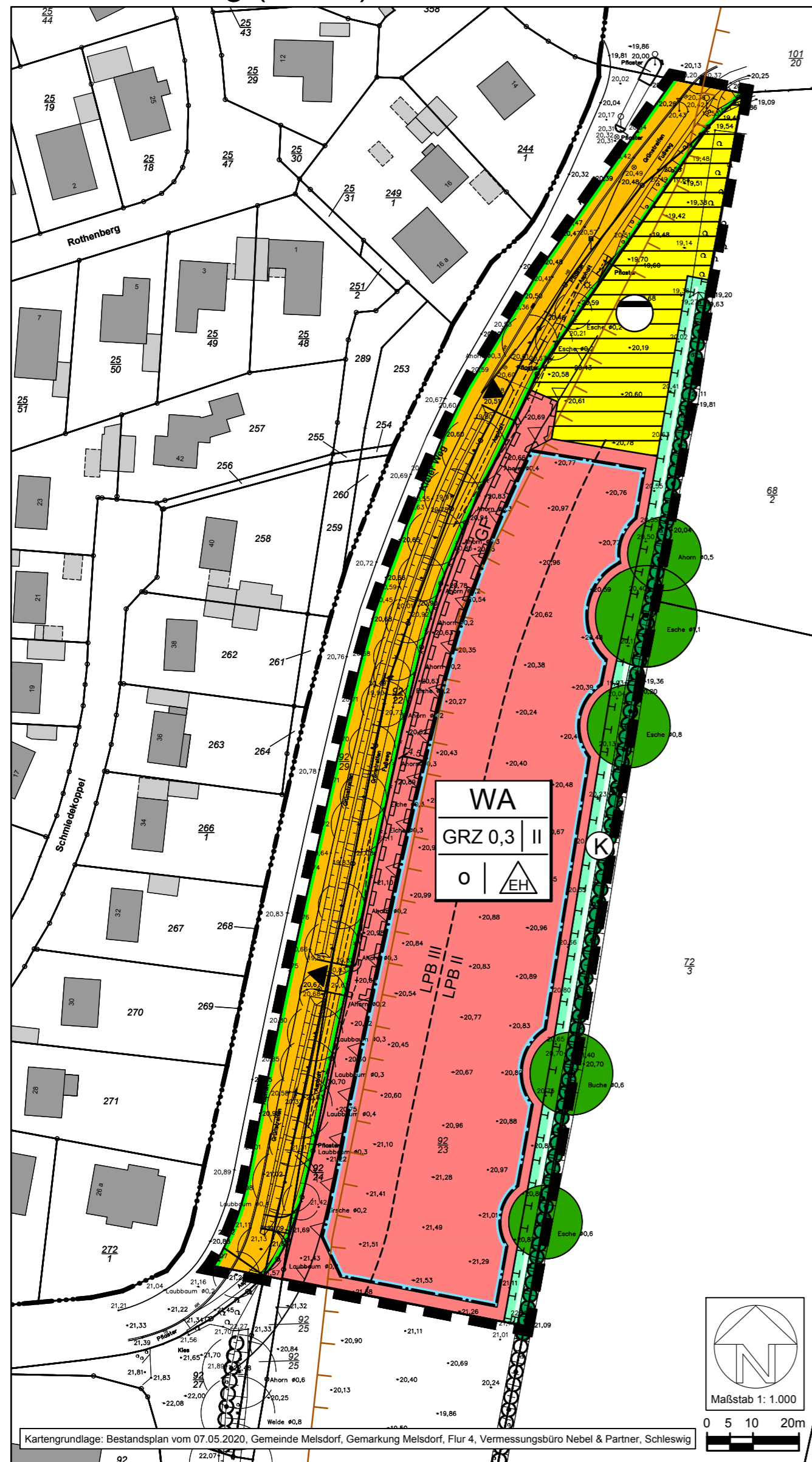


# Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 15 "Melsdorf-Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.03.2022 folgende Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 15 "Melsdorf Ost", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 2017.



## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 4 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ 0,3 II** Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) nur Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig (§ 22 BauNVO)  
**EH** Baugrenze (§ 23 BauNVO)

#### Verkehrsflächen

**Strassenverkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
**Strassenbegrenzungslinie**  
**Einfahrt**  
**Ausfahrt**

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserentsorgung sowie für Ablagerungen

**Fläche für Versorgungsanlagen / oder Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 Zweckbestimmung: - Abwasser -

#### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**K** Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Entwicklungsziel Knickschutzzone - (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**Bäume erhalten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### Sonstige Planzeichen

**Anbauverbotszone (15 m an Kreisstraßen)** (§ 29 StrWG)  
**Mit Geh- / Fahrrecht zugunsten der Ver- / Entsorgungsträger und Anlieger zu belastende Fläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
**Sichtdreieck** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (vgl. Text Ziff. 6)**

### II. Nachrichtliche Übernahmen

**vorhandener Knick**  
**Grenze des archäologischen Interessensgebiets**

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

**vorhandene Flurstücksgrenze**  
**Flurstücksnummer, z.B. 92/23**  
**vorhandene Böschung**  
**vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 20,96**

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2019. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Internet am 12.12.2019 unter [www.amt-achterwehr.de](http://www.amt-achterwehr.de) und durch Aushang an den Bekanntmachungskästen vom 12.12. bis zum 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.11.2019 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.10.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.10. bis zum 29.11.2021 während folgender Zeiten: Mo., Di., Do. und Fr. von 07.30 – 12.00 Uhr, sowie Di. von 15.00 – 17.30 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 19.10. bis zum 28.10.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter [www.amt-achterwehr.de](http://www.amt-achterwehr.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.10.2021 sowie am 16.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.03.2022 den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet „Melsdorf-Ost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Melsdorf, .....  
 -Bürgermeisterin-  
 Schleswig, .....  
 Ö.b.v.I.  
 Melsdorf, .....  
 -Bürgermeisterin-  
 Melsdorf, .....  
 -Bürgermeisterin-

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:**  
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Melsdorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Achterwehr, Bauverwaltungs- und Ordnungsamt, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 4 – 6 BauNVO)  
 1.1. Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen.  
 1.2. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig.  
 1.3. Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind nicht zulässig.
- Gebäudehöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 BauNVO)  
 Die Höhe baulicher Anlagen, bezogen auf die mittlere Gradienten der Oberkante der Fahrbahn der angrenzenden Kreisstraße, darf höchstens 11,50 m betragen.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§§ 12, 14 BauNVO)  
 3.1. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen, die Gebäude sind oder von denen die Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, sind östlich der östlichen Baugrenze nicht zulässig.  
 3.2. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz, bei Wohneinheiten mit 120 m<sup>2</sup> und mehr sind mindestens zwei Stellplätze herzurichten.
- Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
 Die mit Nutzungseinschränkungen festgesetzten Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Anpflanzungen zwischen einer Höhe von 0,8 m bis 2,50 m über der Verkehrsfläche dauerhaft frei zu halten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)  
 Innerhalb der festgesetzten Knickschutzzone ist der vor dem Knickfuß liegende Knicksaum in einer Breite von mindestens 3 m von jeglicher Nutzung freizuhalten.

- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 6.1. Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen jeweils folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>w,105</sub> [dB(A)]	
		Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Für Büroräume
I	Bis 55	30	30
II	56 – 60	30	35
III	61 – 65	35	40

- Schlaf- und Kinderzimmer müssen einem Abstand von mindestens 4 m zur westlichen Baugrenze einhalten oder mit schalldämmten Lüftungsöffnungen ausgestattet sein oder mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.
- Von den Festsetzungen nach 6.1 und 6.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch geringere bzw. anderweitige Maßnahmen den Anforderungen an den passiven Schallschutz genügt wird.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

- Dächer:** (§ 84 LBO)  
 7.1.1. Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 15 – 48 °.  
 7.1.2. Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen in den Farbtönen rot über rotbraun bis braun sowie anthrazit; Ziff. 7.4 bleibt unberührt. Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig.  
 7.1.3. Nebendächer sind, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken, auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen sowie mit transparenter Eindeckung zulässig.
- Außenwände:**  
 7.2.1. Zulässig ist Sichtmauerwerk und Holz sowie optisch gleichwertiges Material, bei Wintergärten auch Glas.  
 7.2.2. Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
- Die einschränkenden Regelungen der Ziff. 7.1 – 7.2 gelten nicht für freistehende Garagen / Carports und Nebenanlagen.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird.
- Zufahrten und offene Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.  
 7.5.2. Überdachte Stellplätze sowie Garagen, die nicht in den Hauptbaukörper integriert sind, sind mit Grunddächern zu versehen.
- Gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Ziff. 7.1 – 7.5 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

### Hinweise:

Es wird ausdrücklich auf § 8 Abs. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) verwiesen:

„Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
- zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 gilt nicht, soweit Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücken treffen.“

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessensgebiets. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten sind archäologische Untersuchungen nach § 14 DSchG erforderlich. Auf die Regelung des § 15 DSchG wird hingewiesen.

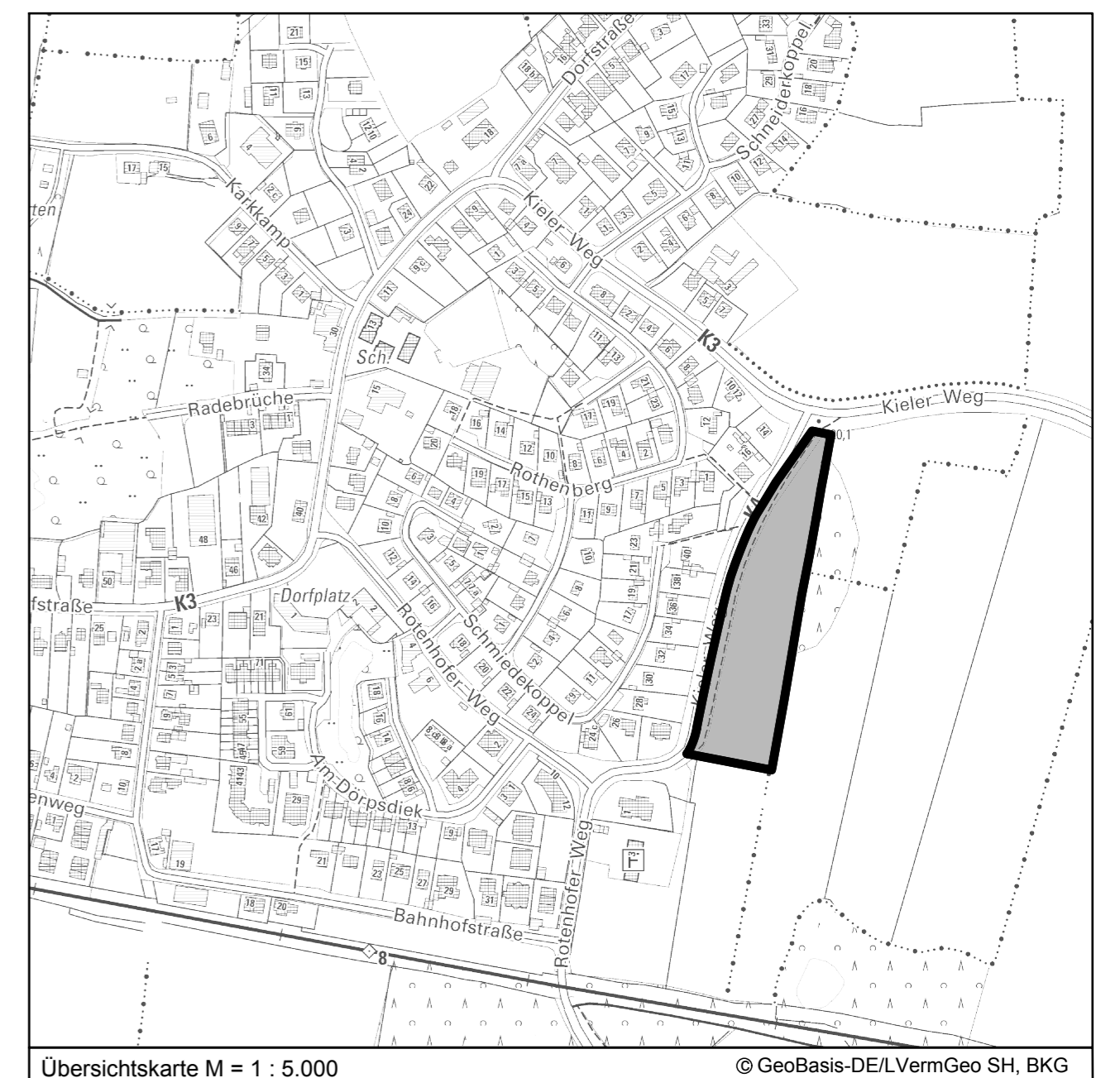
### Vermeidungsmaßnahmen

#### Eingriffsfrist Gehölze

Die Beseitigung von Vegetation (Bäumen, Gebüsch, Hecken) hat außerhalb der Frist vom 1. März bis 30. September zu erfolgen. Dies dient auch der Vermeidung von Verbotstatbeständen in Bezug auf Brutvögel und Fledermäuse.

#### Minimierung der Beleuchtung

Zur Erhaltung der Lebensraumqualitäten für nachtaktive Tiere wie Insekten und Fledermäuse ist auf eine direkte oder indirekte Beleuchtung des Knicks und seiner Randbereiche zu verzichten.



## Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 15 "Melsdorf-Ost"

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a/b BauGB)

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung

**PLANUNGSBÜRO FÜR STADT UND REGION**  
 CAMILLA GRÄTSCHE • SONKE GROTH GBR

**BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG**  
 FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE