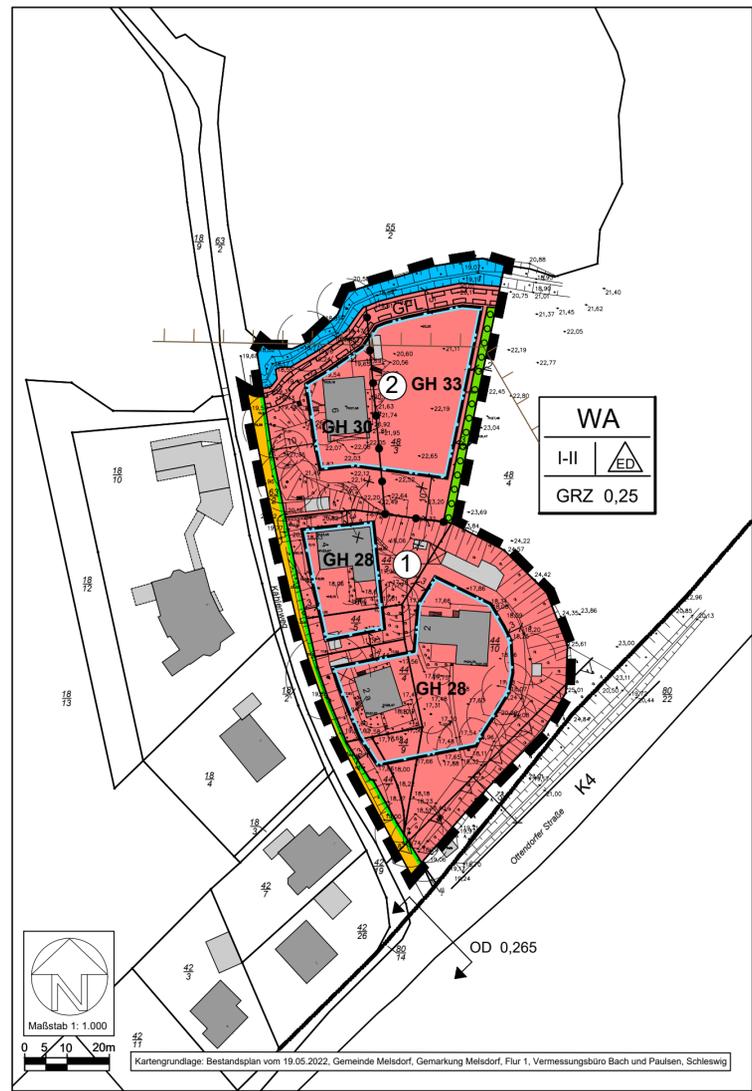


Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 17 "Kühlenweg 2-6"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.05.2023 folgende Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 17 "Kühlenweg 2-6", 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,25 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß, z.B. I-II (§ 16 BauNVO)

GH 28 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über NHN, z.B. 28 m (§ 16 BauNVO)
(vgl. Text Ziff. 2)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 4.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Wasserflächen

Wasserflächen (Verbandsgewässer "Heitholmgraben")

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, zugleich Teilgebietsgrenze (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger zu belastende Flächen: Breite 3,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 29 StrWG)

Anbauverbotszone (15 m an Kreisstraßen)

Grenze der Ortsdurchfahrt (OD 0,265)

Grenze des archäologischen Interessengebiets

III. Darstellungen ohne Normcharakter

1 Nummer des Teilgebietes, z. B. 1

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Böschung

vorhandene Geländehöhe in m über N.H.N., z.B. 22,65

vorhandene Gebäude

Flurstücksnummer, z.B. 48/3

Bemaßung in m, z.B. 5

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO, § 13 a BauNVO)

- Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen.
- In Teilgebiet 1 werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
- In Teilgebiet 2 des Allgemeinen Wohngebiets werden die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
- Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für Anlagen der Gebäudetechnik und für Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie in erforderlichem Umfang überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Zwischen der nördlichen Baugrenze (Flurstück 48/3) und der Böschungskante des Heitholmgrabens ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Offene Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO)

- Dachneigungen:**
 - Zulässig ist eine Dachneigung von 23° bis 48°, bei Gründächern von mindestens 15°.
 - Nebendächer sind auch mit anderen als den festgesetzten Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
- Dacheindeckung:**
 - Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit; Ziff. 5.5 bleibt unberührt.
 - Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig sowie – bei Dächern i.S.d.Ziff. 5.1 Satz 2 (Nebendächer) – transparente Eindeckungen.
- Außenwände:**
 - Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz sowie bei Wintergärten auch Glas.
 - 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 Festsetzungen der Ziff. 5.1 bis 5.3 gelten nicht für Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.
- Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten und die Dachfläche von diesen nicht überragt wird.

Hinweise

zu Ziff. 5 (Örtliche Bauvorschriften)

Nach § 86 Abs. 1 Nr. 1 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den unter Ziff. 5 festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt; die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass nach § 8 LBO:

- „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.“

Verbandsgewässer

Im Norden des Plangebiets verläuft das Verbandsgewässer Heitholmgraben des Wasser- und Bodenverbandes Melsdorfer Au.

Archäologisches Interessengebiet

Das Plangebiet reicht im Nordosten in ein archäologisches Interessengebiets hinein. Auf die Regelung des § 15 DSchG wird hingewiesen.

zu § 41a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen):

Um entlang des Heitholmgrabens keine Störungen für Fledermäuse oder andere Tiere wild lebender Arten hervorzurufen, sind Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke technisch und konstruktiv so anzubringen, dass keine direkte oder indirekte Leuchteinwirkung in Richtung Heitholmgraben erfolgt.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.03.2022. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Internet am 22.07.2022 unter www.amt-achterwehr.de ortsüblich bekannt gemacht.
- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wurde auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.03.2022 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.11. bis 19.12.2022 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 10.11. bis zum 18.11.2022 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 ins Internet eingestellt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.05.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 02.05.2023 den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Kühlenweg 2 - 6“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Melsdorf, den
.....
-Bürgermeisterin -

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

Schleswig, den
.....
Ö.b.V.I.

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

Melsdorf, den
.....
-Bürgermeisterin -

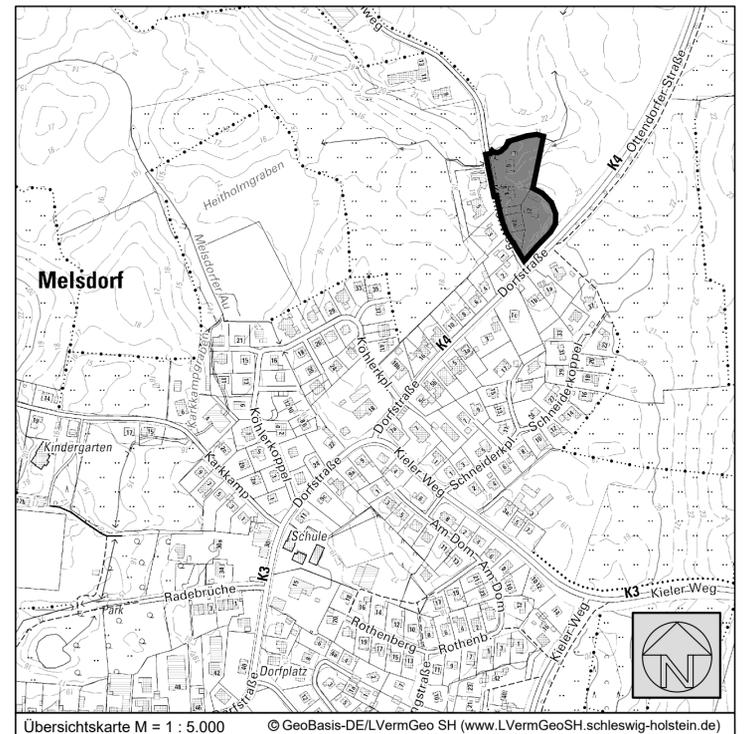
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtwirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Melsdorf, den
.....
-Bürgermeisterin -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des B-Planes Nr. 17 der Gemeinde Melsdorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Achtenwehr, Bauverwaltungs- und Ordnungsamt, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 17 "Kühlenweg 2-6"

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

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung

PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILIA GRÄTSCHE • SÖNKE GROTH GbR

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