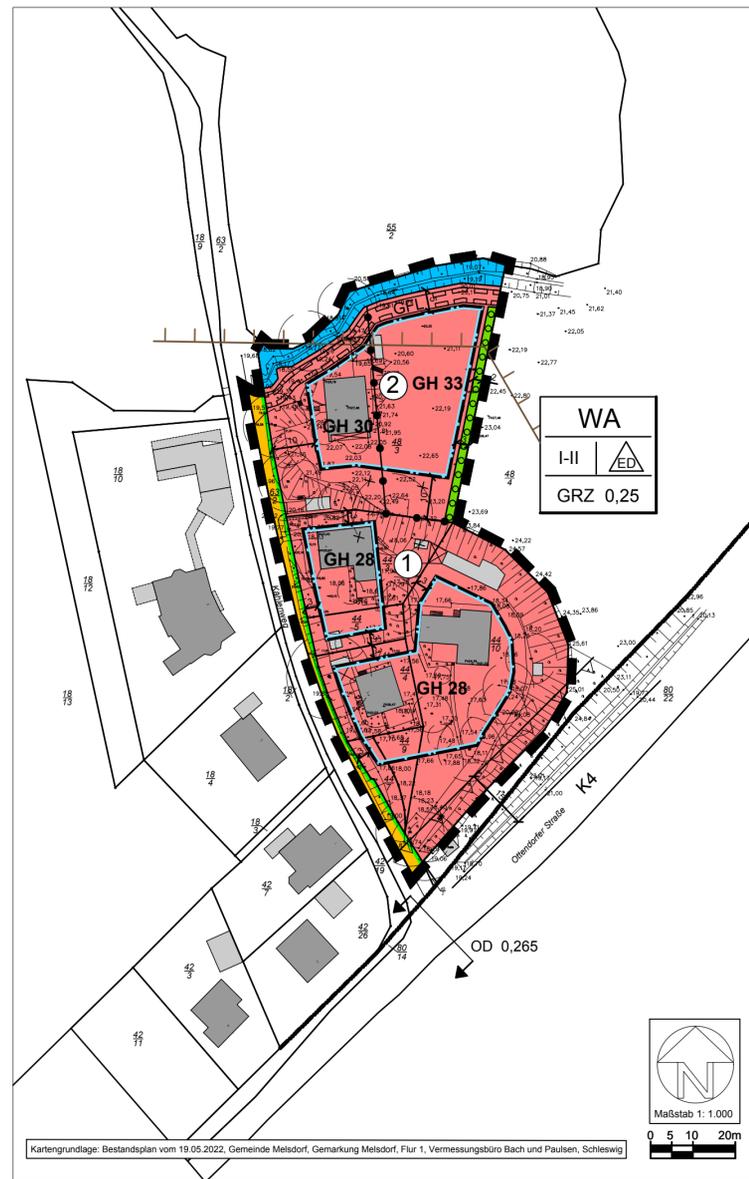


# Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 17 "Kählenweg 2-6"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung der Gemeinde Melsdorf über den Bebauungsplan Nr. 17 "Kählenweg 2-6", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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)

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

Anbauverbotszone (15 m an Kreisstraßen) (§ 29 StrWG)

Grenze der Ortsdurchfahrt

Grenze des archäologischen Interessengebiets

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

1 Nummer des Teilgebietes, z. B. 1 Flurstücksnummer, z.B. 48/3

vorhandene Flurstücksgrenze Bemaßung in m, z.B. 5

vorhandene Böschung

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

vorhandene Gebäude

### Hinweise

#### zu Ziff. 4 (Örtliche Bauvorschriften)

Nach § 84 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

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und

2. 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.

## 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

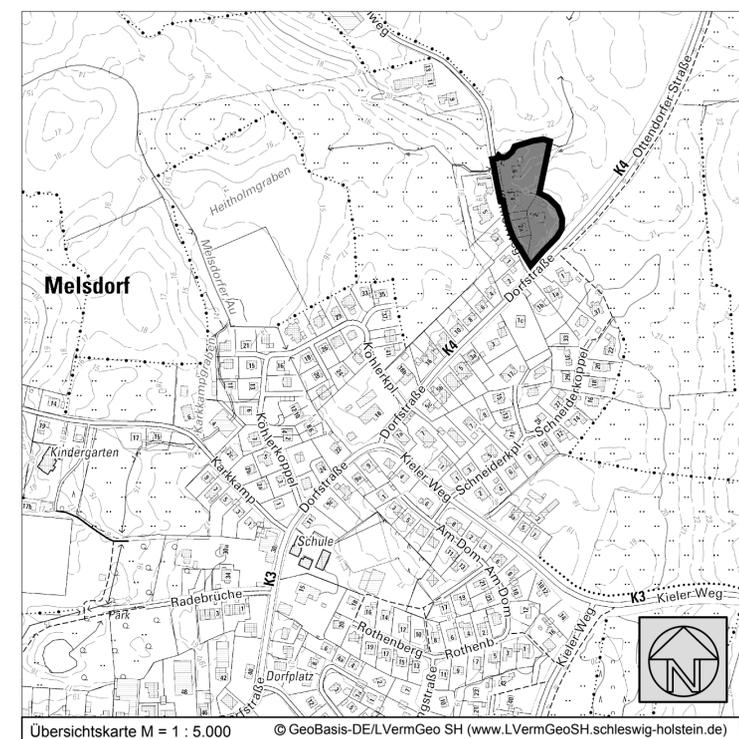
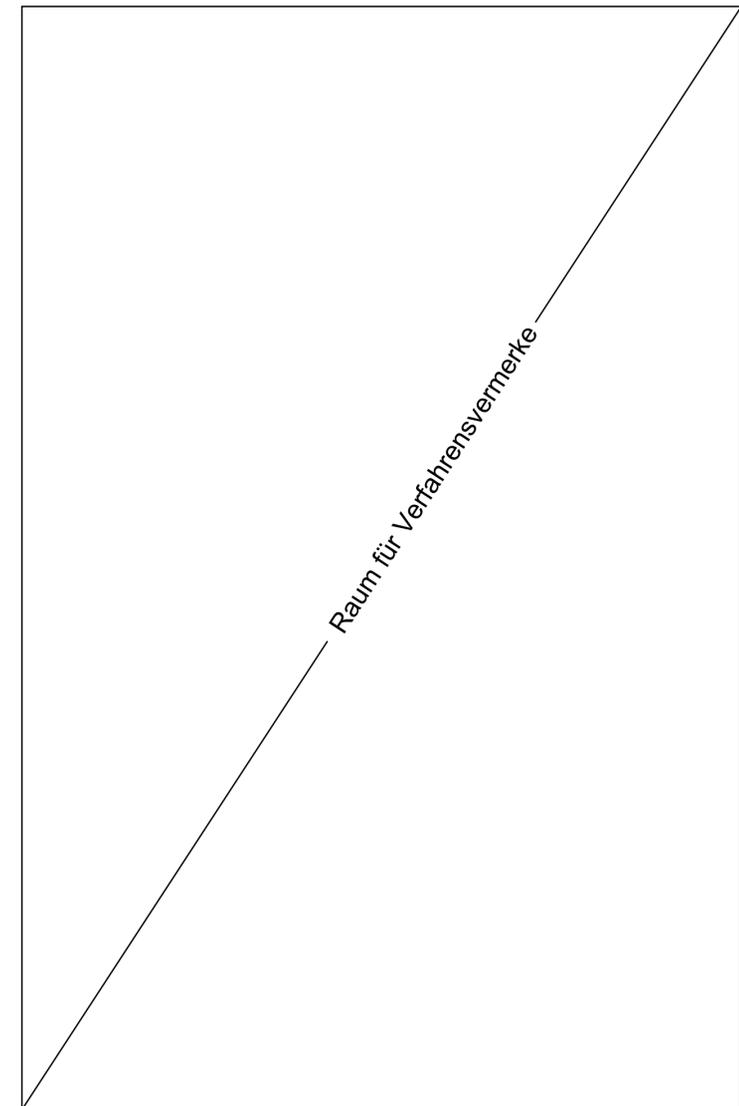
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 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.



## Gemeinde Melsdorf Bebauungsplan Nr. 17 "Kählenweg 2-6"

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

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, August 2022)

**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

