

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, wiederholt am 09.10.2024, 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 Planzeichenvorschrift (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 0,25 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 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 NN, z.B. 28 m (vgl. Text Ziff. 2) (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

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

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 Teilbereichsgrenze (§ 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 (OD 0,265)
 Grenze des archäologischen Interessengebiets

III. Darstellungen ohne Normcharakter

① Nummer des Teilgebietes, z. B. 1
 vorhandene Flurstücksgrenze
 48 Flurstücksnummer, z. B. 48/3
 5,5 Bemaßung in m, z. B. 5
 vorhandene Böschung
 vorhandene Geländeoberfläche in m über N.H.N., z. B. 22,65
 vorhandene Gebäude

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)

- 1.1. Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden nur ausnahmsweise zugelassen.
- 1.2. In Teilgebiet 1 werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
- 1.3. In Teilgebiet 2 des Allgemeinen Wohngebiets werden die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
- 1.4. 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)

- 4.1. 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.
- 4.2. Offene Stellplätze sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche herzustellen.
- 4.3. Der erforderliche Ausgleich von 239 Ökopunkten wird über das Ökoko-Konto 5 Az.: 67.20.35 erbracht.

5. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO)

- 5.1. Dachneigungen:
 - ¹Zulässig ist eine Dachneigung von 23° bis 48°, bei Gründächern von mindestens 15°.
 - ²Nebendächer sind auch mit anderen als den festgesetzten Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
- 5.2. Dacheindeckung:
 - ¹Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit; Ziff. 5.5 bleibt unberührt.
 - ²Weiterhin sind begrünte Dächer zulässig sowie – bei Dächern i.S.d.Ziff. 5.1 Satz 2 (Nebendächer) – transparente Eindeckungen.
- 5.3. Außenwände:
 - ¹Zulässig ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz sowie bei Wintergärten auch Glas.
 - ²Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandflächen übermessen.
- 5.4. Die einschränkenden Festsetzungen der Ziff. 5.1 bis 5.3 gelten nicht für Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.
- 5.5. 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
 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 Interessengebiet hinein. Auf die Regelung des § 15 DSchG wird hingewiesen.

Hinweis 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 herbeizuführen, sind Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke technisch und konstruktiv so anzubringen, dass keine direkte oder indirekte Leuchteinwirkung in Richtung Heitholmgraben erfolgt.

Verfahrensvermerke

1. 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.
2. 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.
3. Die Gemeindevertretung hat am 27.10.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. 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 und am 10.11.2022 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen unter www.amt-achterwehr.de ins Internet eingestellt.
5. 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.
6. 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.
7. 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 10. Dez. 2024
 Bürgermeisterin
8. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 Schleswig, den 21.10.2024
 O.b.v.l.

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

Melsdorf, den 10. Dez. 2024
 Bürgermeisterin

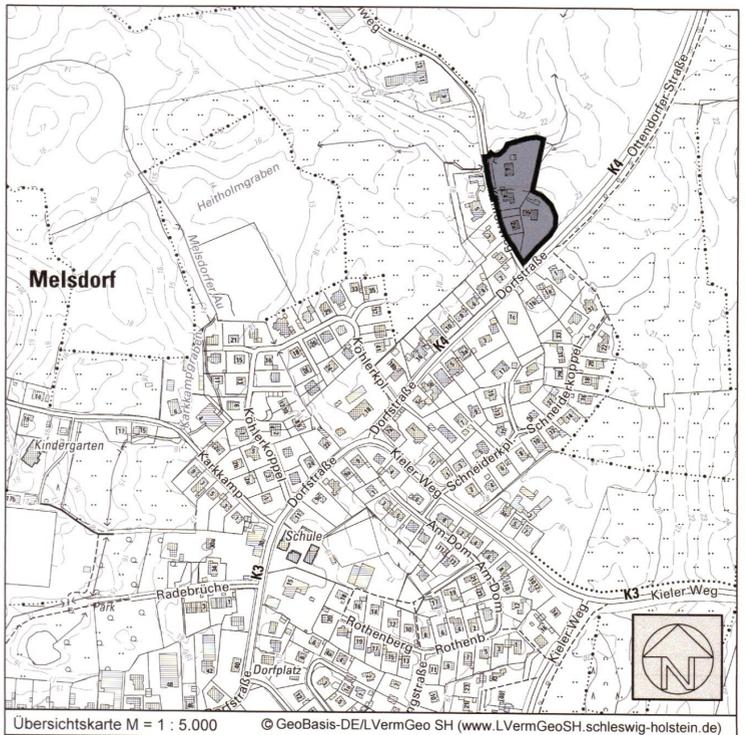
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 24.07.2023 bis zum 01.08.2023 durch Aushang und im Internet am 24.07.2023 unter www.amt-achterwehr.de 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 25.07.2023 in Kraft getreten.
 Melsdorf, den 10. Dez. 2024
 Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke Heilung:

11. Die Gemeindevertretung hat mit Beschluss vom 24.07.2024 das Heilungsverfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB eingeleitet.
12. Die Gemeindevertretung hat am 24.07.2024 den Beschluss des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung wiederholt und zur Auslegung bestimmt.
13. 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 15.08. bis zum 17.09.2024 wiederholt während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die wiederholte öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 06.08. bis zum 15.08.2024 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen unter www.amt-achterwehr.de ins Internet eingestellt.
14. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 01.08.2024 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
15. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.10.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
16. Die Gemeindevertretung hat am 09.10.2024 den Satzungsbeschluss vom 02.05.2023 wiederholt.
17. Die geltend gemachte Verletzung von Vorschriften wird gem. § 214 BauGB geheilt. Eine Umweltpflicht wurde durchgeführt. Die Satzung wird gemäß § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum Zeitpunkt des ursprünglichen Inkretens in Kraft gesetzt.
 Der vorliegende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Melsdorf, den 10. Dez. 2024
 Bürgermeisterin
18. Die ortsübliche Bekanntmachung des erneuten Satzungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 19.11.24 bis 20.11.24 und im Internet am 19.11.24 unter www.amt-achterwehr.de.
19. Die Satzung ist mithin rückwirkend am 25.07.2023 in Kraft getreten.
 Melsdorf, den 16. Jan. 2025
 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 Achtehr, 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"

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung

GR PLANUNGSBÜRO
ZWO FÜR STADT UND REGION
 CAMILLA GRATSCH • SONKE GROTH GBR

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