

# SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS NR. 36 "HAMBURGER CHAUSSEE 15" mit örtlichen Bauvorschriften

Aufgrund des § 10 des Bauverhaltens (BauGB) und nach § 84 Landesverordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2017 folgende Satzung der Gemeinde Moltesee erlassen:  
1: bestimmt das zur Flanzzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), beigefügt.

## Verfahrensmerkmale

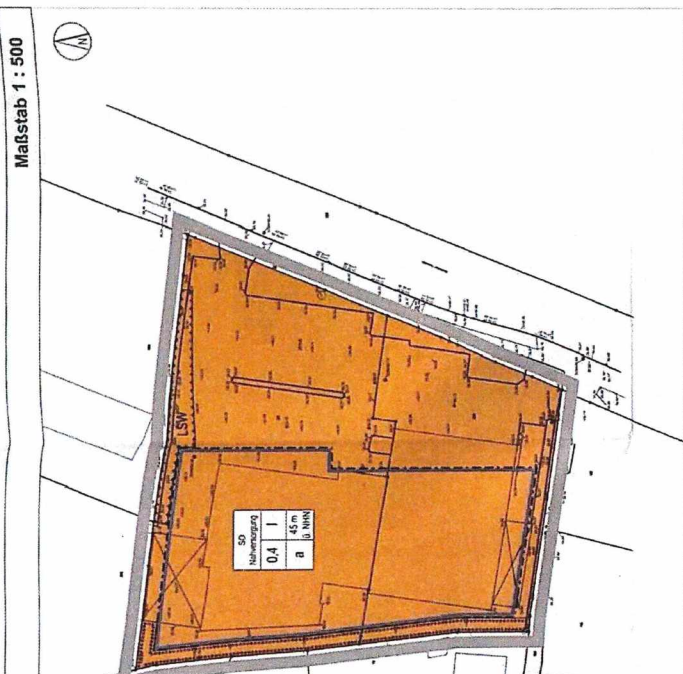
1. Als bereits aufgrund des Aufstellungsverfahrens der Gemeindevertretung Moltesee vom 13.12.2016.  
Der Aufstellungsvertrag wurde gemäß § 2 (1) BauGB im Bebauungsplanzeitraum vom 13.12.2016 bis 28.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.  
Es erfolgte eine Umsetzung des Verfahrens von Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf ein zweifaches Parallelsystem nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB.  
Die Bau- und Planungsansätze der Gemeinde Moltesee hat am 05.09.2017 dem Entwurf der vorbereitenden Bauvorschriften Nr. 36 "Hamburger Chaussee 15" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
3. Der Entwurf der Bauvorschriften, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2017 bis zum Donnerstag, den 03.10.2017, im Rathaus Moltesee öffentlich zur Auslegung ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung auf Basis von Interessen schriftlich oder zur Niederschrift gerichtet gemacht werden können, am 27.09.2017 öffentlich bekannt gemacht.  
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2017, unter Hinweis auf die Anträge auf Stellungnahme aufgefordert.  
Moltesee, den 16.03.2018  
(Bürgermeister)

5. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Moltesee hat die abgegebene Stellungnahme am 14.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
6. Der Gemeindevorstand der Gemeinde Moltesee hat die Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 36 "Hamburger Chaussee 15" betreffend die Flanzzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), am 14.12.2017 beschlossen und die Begründung durch (einmalig) bis zur Verfügung.  
Moltesee, den 16.03.2018  
(Bürgermeister)  
7. Der satzungsmäßige Bestand am 09.07.2017 sollte an übernommenen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung weiterhin als wichtig beibehalten.  
Bad Sprobbeln, den 11.01.2018  
(Bürgermeister)  
(§ 9, V1)

8. Die Bauvorschriften, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), wird öffentlich ausgelegt und ist bekannt zu machen.  
9. Der Beschluss der Bauvorschriften durch die Gemeindevertretung und die Stelle, die für die Öffentlichkeitsbeteiligung verantwortlich ist, sind dem Bürger der Gemeinde Moltesee und den Interessierten zugänglich werden kann und die über den Beschluss der Gemeinde Moltesee eine Verfügung an den Gemeindevorstand der Gemeinde Moltesee (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsmöglichkeiten geltend zu machen und das Erfolgen dieser Ansprüche (§ 24 BauGB) hingewiesen werden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist tritt am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.  
Moltesee, den \_\_\_\_\_ (Gemeinde)

## Teil A: Flanzzeichnung



1. Müssen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Überschwemmungen durch die Gemeindevertretung Moltesee im Bebauungsplanzeitraum von 13.12.2016 bis 28.12.2016 öffentlich bekannt gemacht.  
Es erfolgte eine Umsetzung des Verfahrens von Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB auf ein zweifaches Parallelsystem nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB.  
Die Bau- und Planungsansätze der Gemeinde Moltesee hat am 05.09.2017 dem Entwurf der vorbereitenden Bauvorschriften Nr. 36 "Hamburger Chaussee 15" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
3. Der Entwurf der Bauvorschriften, bestehend aus der Flanzzeichnung (Teil A) und dem Teil (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2017 bis zum Donnerstag, den 03.10.2017, im Rathaus Moltesee öffentlich zur Auslegung ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung auf Basis von Interessen schriftlich oder zur Niederschrift gerichtet gemacht werden können, am 27.09.2017 öffentlich bekannt gemacht.  
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2017, unter Hinweis auf die Anträge auf Stellungnahme aufgefordert.  
Moltesee, den 16.03.2018  
(Bürgermeister)

## Örtliche Bauvorschriften (gem. § 12 LBO Schenkweg-Hösten)

1. Die Oberfläche des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,30 m über Meeresspiegel sein, als die mittlere Höhe des zugrundeliegenden Strukturbodens der Hamburger Chaussee (L318).  
2. Die Dachflächen von Dächern mit einer Neigung von mehr als 22 Grad sind in nicht hoch bebauten Gebieten in dem Rahmen der bei anderen ortsbauverträglichen Ausgestaltungen von der Regieplanung (Bau, Fachbereichs- und Prozessbauverfahren) freizuhalten und zulässig.  
3. Fassaden von Hochhäusern sind in Blickrichtung zu den Erdbecken mit oder ohne horizontalen Balken bis zu 50% der Fassadenhöhe mit Glas auszuführen. In nicht dazu nutzungsfähigen Mittel- oder mehrgliedrigen Oberflächen zulässig.  
4. Werksanlagen an Gebäuden sind an allen sichtbaren Fassaden zulässig.  
5. Die maximale Höhe von Werksanlagen wird auf 2,00 m, die Gesamthöhe je Werksanlage auf 4,00 m beschränkt.  
6. Freistehende Werksanlagen dürfen zudem eine maximale Gesamthöhe von 6,00 m einschließlich der Tragstrukturen betragen auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Anlagen auf Firmenmasten und Flaggen.  
7. Nicht zulässig sind Werksanlagen mit Werksflächenblechen.  
8. Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 LBO Schenkweg-Hösten handelt es sich um eine Anlage, wenn der gleiche Schenkweg-Hösten mit einem Gebäude gebaut wird.

## Hinweise

Das Erdgeschoss der Gebäude ist grundsätzlich als gewöhnliche Wohn- oder Geschäftszwecke zu verwenden. Derzeit von 1. März bis 30. September werden im Zuge des Abbaus der vorhandenen Gebäude besteht die Pflicht zur Überprüfung auf mögliche Flächenanforderungen innerhalb der Gebäudestrukturen. Es gilt das Toleranzverbot.

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Beschriftungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BauVO 90)

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

591 Sondertyp 'Nahversorgung' (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauVO, § 72 BauVO, § 143 BauVO)  
Maß der baulichen Nutzung  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO)  
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO)  
45m U. NHN maximale Gebäuhöhe über Normalhöhenfuß (§ 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO, § 72 BauVO)

### Bauweise, Bauteile, Baugruppen

Bauweise  
§ 15 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO  
abwärtstürige Bauteile (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO, § 72 BauVO)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Einzelne Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor unzulässigen Umwandlungen im Sinne des Bundes-Immobiliensicherungsgesetzes (§ 33a UmwZG) (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 24 BauVO, § 72 BauVO)

### Nutzungsschablonen

Grundflächenzahl (GRZ), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Zahl der Vollgeschosse (ZVG), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
max. Gebäuhöhe über Normalhöhenfuß, § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauVO, § 72 BauVO

## 2. Kennzeichnungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

Flurstücksummen

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Bemaßung in Metern

Höhepunkt über NN

### Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Sonstige 'Nahversorgung' (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 11 BauVO)

Das Sonstige 'Nahversorgung' dient der Unterbreitung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Nahversorgung der Bevölkerung.

- ein Ladenunfall mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.000 m², der als einstelliger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 (3) BauGB einzustufen ist. Davon ist eine Kleinfläche von bis zu 150 m² an einer weiteren Konzeption (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung z.B. von Fuhrpark).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, § 18 BauVO)

§ 15 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO

abwärtstürige Bauteile (§ 15 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauVO, § 72 BauVO)

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft

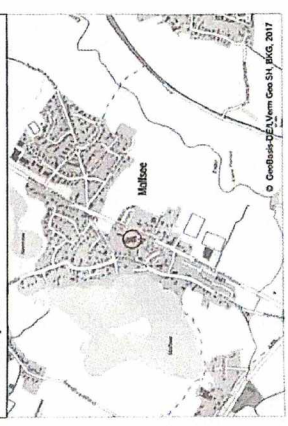
Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Einzelne Anlagen und Vorhaben zum Schutz vor unzulässigen Umwandlungen im Sinne des Bundes-Immobiliensicherungsgesetzes (§ 33a UmwZG) (§ 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 24 BauVO, § 72 BauVO)

## Übersichtsplan



© GeoBilder.de, Vornum Gew. 3/06, 2017

## Gemeinde Moltesee

Amt Moltesee - Kreis Rendsburg-Eckernförde

## Aufstellung des vorbereitenden Bebauungsplans Nr. 36 "Hamburger Chaussee 15" mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:500

Übersicht-December 2017

Planverfasser:

eppert+kränhoff

Planverfasserin

Planverfasser

Planverfasserin

Planverfasser

Planverfasserin

Planverfasser

Planverfasserin

Planverfasser

Planverfasserin

Planverfasser

Planverfasserin

Planverfasser

Planverfasserin

Planverfasser

Planverfasserin