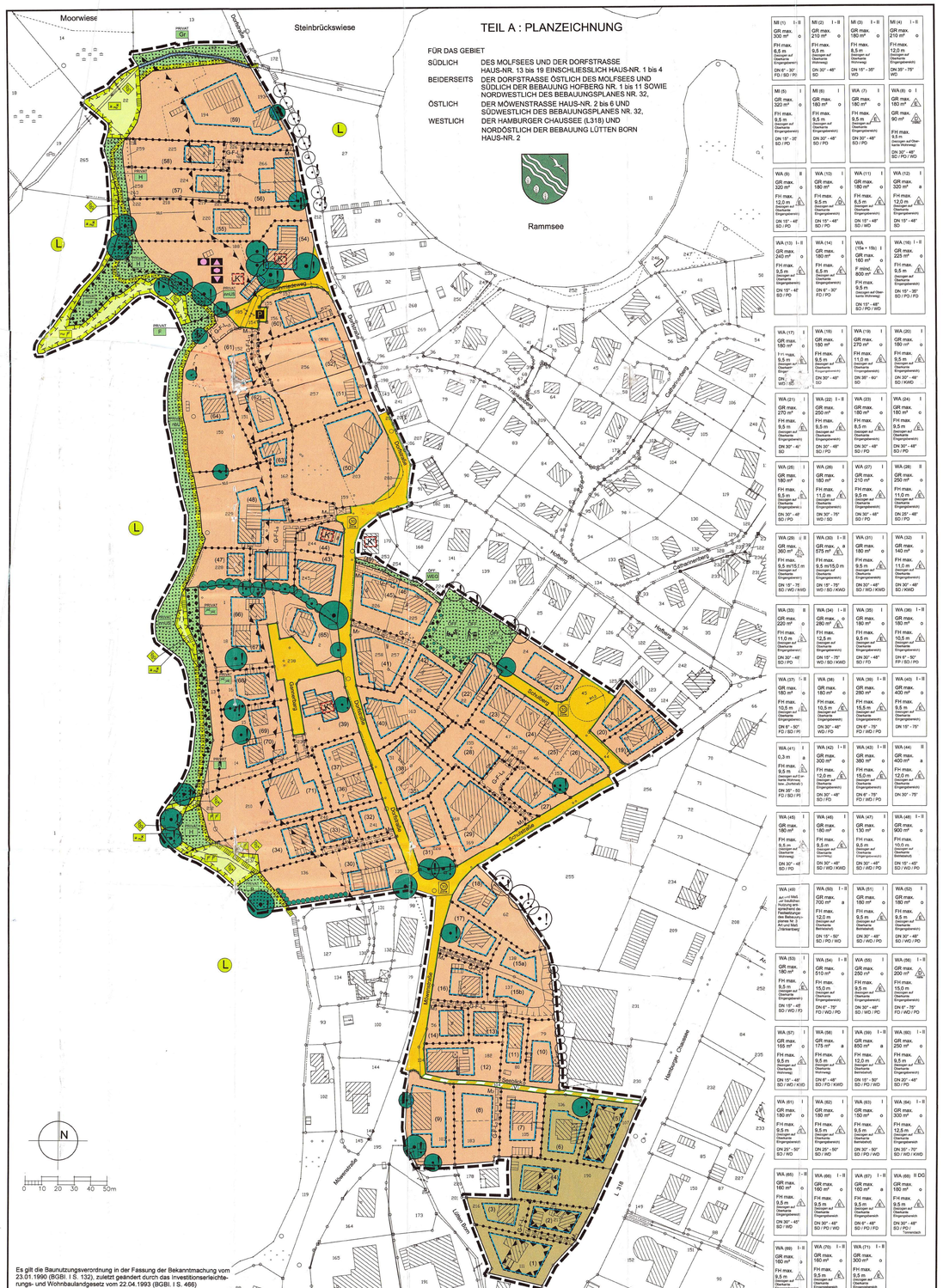
SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34



TEIL A : PLANZEICHNUNG

FÜR DAS GEBIET

SÜDLICH	DES MOLFSEES UND DER DORFSTRASSE HAUS-NR. 13 bis 19 EINSCHLIESSLICH HAUS-NR. 1 bis 4
BEIDERSEITS	DER DORFSTRASSE ÖSTLICH DES MOLFSEES UND SÜDLICH DER BEBAUUNG HOFBERG NR. 1 bis 11 SOWIE NORDWESTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32,
ÖSTLICH	DER MÖWENSTRASSE HAUS-NR. 2 bis 6 UND SÜDWESTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32,
WESTLICH	DER HAMBURGER CHAUSSEE (L318) UND NORDÖSTLICH DER BEBAUUNG LÜTTEN BORN HAUS-NR. 2

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I)	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I)	§ 6 BauNVO
z. B. GR max. 210 m²	Höchstzulässige Grundflächen (GRZ) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. 0,3	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
F mind. 800 m²	Mindestgrundstücksgröße für Wohnbaugrundstücke mit Flächenangabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
z. B. FH max. 9,5 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsschablonen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baulinie / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I)	§ 23 BauNVO
←→	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer I)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
z.B. DN 37° - 48°	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
FD / SD PD / WD	Flachdach /Satteldach Pultdach / Walmdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen und privaten Bereichs	**§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB**
	Kindergarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text, Ziffer I)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
	Entsorgungsleitung, unterirdisch (SW und RW - Hauptsammelleitungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	zugleich mit Leitungsrechten belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Molfsee und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
ÖFFENTLICH	Grünflächen, öffentlich und privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVAT	Zweckbestimmungen :	
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Treff-Punkt"	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
H	Hausgarten	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
F	Feuerlöschentnahmestelle am Molfsee	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
B	Bootsliegeplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
nUG	Naturnahe Grünflächen mit Ufervegetation und schmalen Schilfröhricht	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
nvF	Naturnahe Grünflächen mit Feldgehölzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
nbG	Naturbetonte Grünflächen mit Ufervegetation	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Hang mit Gehölzkulisse	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Weg	Gehweg (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Gr	Graben mit Unterhaltungsstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zugleich Biotop	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 25 Abs. 1 LNatSchG´07
/ FR	Naturnaher Uferbereich mit Gewässerverlauf und Gehölzsaum (zugleich Biotop nach § 25 LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 25 Abs. 1 LNatSchG´07
/ FR	Naturnaher Uferbereich mit mit naturnaher Vegetation (zugleich Biotop nach § 25 LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 25 Abs. 1 LNatSchG´07
/ FR	Naturnaher Uferbereich mit naturnaher Vegetation, Röhricht und Gehölzen (zugleich Biotop nach § 25 LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 25 Abs. 1 LNatSchG´07
/ FR	Naturnaher Uferbereich mit Staudenflur und Seggenröhricht (zugleich Biotop nach § 25 LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 25 Abs. 1 LNatSchG´07
	Orts- und Landschaftsbild prägende Bäume zu erhalten (Lage in der Ortsnicht zu prüfen / s. Teil B - Text, Ziffer I.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher als Knick auf der Böschung zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	weiter zu: **I. FESTSETZUNGEN**	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Wasserflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
	Verbandsgewässer „Rammsmoorgraben"	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
G-F-L$_1$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (2) und (3) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_2$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Grundstückes (8) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_3$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (13) und (14) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_4$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (15a) und (15b) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_5$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (28) und (29) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_6$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (32), (33) und (34) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_7$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Hinterlieger der Grundstücke (41) und (42) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_8$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (45) und (46) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_9$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (47), (48) und (63) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_{10}$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (57) und (58) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_{11}$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Grundstückes (62) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L$_{12}$	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Grundstücke (61), (62) und der Allgemeinheit sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
M_1	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_1$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_2	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_2$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_3	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_3$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_4	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_4$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_5	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_5$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_6	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_6$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_7	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_7$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_8	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_8$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_9	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_9$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_{10}	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_{10}$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
M_{11}	Abfallbehälterstandort (zugunsten der Grundstücke, die durch gfl$_{11}$ erschlossen sind)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
z.B. WA 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
z.B. 50,0	Bemaßung in m	
z. B. (17)	Nummerierung der Baugrundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
155	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	In Aussicht genommener Zuschnitt von Baugrundstücken	
	Böschung, Erdwall	
	Planungsrechtlich relevante Waldflächen außerhalb des Plangeltungsbereich	
	Höhenschichtlinien übernommen aus der DTK 5	
	Tempo 30-Zone	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Geschützte Biotope (lt. Kartierung zum B-Plan Nr. 34)	§ 25 Abs. 1 LNatSchG´07
	Knick	§ 25 Abs. 3 LNatSchG´07
	50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifen zum „Molfsee"	§ 26 LNatSchG´07
	Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	§ 16ff LNatSchG´07
L	Landschaftsschutzgebiet „Landschaft der Oberen Eider"	§ 18 LNatSchG´07
	Einfaches Kulturdenkmal (s. Auflistung im Umweltbericht der Begründung)	§ 1 Abs. 2 DSchG

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 10 BauNVO)

1.1 In den Teilgebieten des Mischgebietes (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpalaste, Bars und Trödelmärkte) - unzulässig.

1.2 In den Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe - unzulässig, hiervon ausgenommen ist das Grundstück 30 mit der vorhandenen Tischlerei.

1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind unter Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die bestehen baulichen Anlagen in den Teilgebieten (41), (47), (48), (50), (51), (59) und (63) und ihre landwirtschaftliche Nutzung allgemein zulässig.

1.4.1 Die Zulässigkeit von Erweiterungen und Um- bzw. Neubauten sind entsprechend den in den Nutzungsschablonen getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den unter Ziffer I.1. 1.4 genannten Teilgebieten geregelt.

1.4.2 In den unter Ziffer I.1. 1.4 genannten Teilgebieten ist die landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich nur im Nebenerwerb (z. B. als extensive Rinderhaltung, als Pferdehaltung) zulässig. Die landwirtschaftliche Nutzung kann in den vorgenannten Teilgebieten auch im gewerblichen Haupterwerb (z. B. Gemüseanbau) zugelassen werden, wenn hierdurch die bisherige Nutzungssituation und Nutzungsintensität nicht grundsätzlich verändert wird.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die zu den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der Abstandsflächen der Landesbauordnung für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,00 m überschritten werden.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.1 Für alle Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches darf die jeweils festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) bzw. die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

3.2 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen (gfl-Rechte) sind nicht auf die festgesetzten Grundflächen für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

4. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max. bzw. GRZ) darf grundstücksbezogen ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern, sofern erforderlich, als bauliche Anlagen ausnahmsweise pro Wohnbaugrundstück um bis zu maximal 15 m² bzw. pro Doppelhaushälfte um bis zu maximal 10 m ² überschritten werden.

5. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Einmündungsbereich der Straße „Seeblick" in die „Mövenstraße" sind innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Sichtdreiecke" bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einer Höhe von 70 cm, bezogen auf die angrenzende Fahrbahnoberkante, zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2.1 V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Bezugshöhe für die festgesetzte maximale Firsthöhe ist in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) für die Grundstücke festgesetzt.

7. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

7.1 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Einzelhausbebauung als Neubebauung, Grundstücke (8), (15), (41), (51) und (53) sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

7.2 In den Teilgebieten mit einer festgesetzten Doppelhausbebauung sind maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.

8. Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB´07)

In allen Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes wird die Tiefe der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksflächen zueinander auf 3 m festgesetzt, sofern keine abweichende Bauweise oder die überbaubaren Flächen hiervon abweichend festgesetzt sind.

9. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

9.1 In den Teilgebieten WA (12), (30), (44), (50), (59) dürfen die Abstandsflächen entsprechend den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unterschritten werden. Die Abstandsflächen sind innerhalb der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

9.3 In dem Teilgebiet WA (26) darf mit dem vorhandenen Doppelhaus bis auf 2,0 m an die nordöstliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten.

9.2 In dem Teilgebiet WA (41) darf ausschließlich mit dem vorhandenen Gebäudeteil auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten.

9.4 In dem Teilgebiet WA (58) darf mit dem vorhandenen Gebäudeteil bis auf 2,0 m an die nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Die Belange des Brandschutzes und der Beleuchtung mit Tageslicht sowie der Belüftung sind in ausreichendem Maße zu gewährleisten.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Zum Schutz gegenüber Verkehrslärm der L 318 sind in den Teilgebieten MI (1), (2), (4) und (6) bei Um-, An- und Neubauten schützenswerte Nutzungen, die zur „Hamburger Chaussee" ausgerichtet sind, mit passivem Schallschutz zu versehen.

Der passive Schallschutz muss an den Straßenfronten und den Seitenfronten mindestens Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 entsprechen.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $erR'_{w\,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30
II	56 - 60	30	30

1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

10.2 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln

11. Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

11.1 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bäume sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 zulässig.

11.2 Zum Schutz, Erhalt und Entwicklung des innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücken ein 1,0 m breiter Saumstreifen zu beiden Seiten, bezogen auf die Böschungsober- bzw. -unterkante, entlang des Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind in den Teilgebieten des Mischgebietes
- nur an der Stätte der Leistung zulässig,
- ausschließlich an den Gebäudefassaden mit einer Flächengröße von maximal 25m² pro Stätte der Leistung

1.2 Innerhalb des Mischgebietes (5), ist im Ein- und Ausfahrtsbereich zur L 318 die Errichtung eines Werbeturmes mit einer Grundfläche von jeweils maximal 20 m² zulässig.

1.3 Der nach Ziffer II.1.2 zulässigen Werbeturm darf
- eine Höhe von maximal 8,0 m über der mittleren Fahrbahnoberkante der „Hamburger Chaussee" und
- eine Flächengröße der Werbetafeln je Werbeturm von maximal 25 m² nicht überschreiten.

1.4 Zulässig sind maximal 2 Fahnenmaste pro Stätte der Leistung, die nicht auf die maximal zulässige Flächengröße der Ziffer II.1.1 anzurechnen sind.

1.5 Unzulässig sind
- Werbeanlagen auf Dächern,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht ,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen.

2. Dächer

2.1 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können von Hauptgebäude abweichende Dachneigungen und Dachformen aufweisen.

2.2 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II, 2.1 zu beurteilen sind, zulässig.

3. Dachgeschosse

In allen Teilgebieten ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

4. Antennen

4.1 In allen Teilgebieten sind Antennenanlagen auf dem Grundstück und auf den baulichen Anlagen nur bis zu einer Höhe von 5,0 m, gemessen vom Dachaufbau, und Parabolantennenanlagen nur bis zu einer Größe der Reflektorenschalen von 1,5 m Durchmesser zulässig.

4.2 In allen Teilgebieten des Plangeltungsbereiches sind Mobilfunkanlagen unzulässig, da mit der bestehenden Anlage auf dem Gebäude Hamburger Chaussee Nr. 15 bereits eine ausreichende Grundversorgung, bezogen auf das Plangebiet, sichergestellt ist.

Hinweis

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 4 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.12. 2006 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 21.12.2006 bis zum 04.01.2007 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB´07 ist in Form einer Informationsveranstaltung am 05.07.2007 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB´07 („Scoping") mit Schreiben vom 27.03.2007 und nach § 4 Abs. 2 BauGB´07 mit Schreiben vom 04.10. .2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 10.09.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 08.10.2007 bis zum 08.11.2007 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Molfsee nach § 3 Abs. 2 BauGB´07 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 27.09.2007 bis zum 05.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Molfsee, den 05. MAI. 2008
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 22.11.2007 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg in Holstein, den 08. APR. 2008
Öffentl. best. Verm.- Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Naturschutzverbände und der Bürger am 28.02.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Molfsee, den 07. MAI. 2008
Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 28.02.2008 gebilligt.
Molfsee, den 07. MAI. 2008
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Molfsee, den 07. MAI. 2008
Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der der Plan und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln vom 09.09. 2008 bis zum 16.09. 2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 19. 05. 2008 in Kraft getreten.
Molfsee, den 12. MAI. 2008
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB´07) in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.02.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 „Molfsee-Dorf" der Gemeinde Molfsee für das Gebiet östlich des Molfsees und der Dorfstraße Haus - Nr. 13 bis 19 einschließlich Haus - Nr. 1 bis4, beiderseits der Dorfstraße östlich des Molfsees und südlich der Bebauung Hofberg Haus - Nr. 1 bis 11 sowie nordwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32, östlich der Mövenstraße Haus - Nr. 2 bis 6 und südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 32, westlich der Hamburger Chaussee (L 318) und nordöstlich der Bebauung Lütten Born Haus - Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34
„MOLFSEE-DORF"

FÜR DAS GEBIET:
ÖSTLICH DES MOLFSEES UND DER DORFSTRASSE HAUS-NR. 13 bis 19 EINSCHLIESSLICH HAUS-NR. 1 bis 4, BEIDERSEITS DER DORFSTRASSE ÖSTLICH DES MOLFSEES UND SÜDLICH DER BEBAUUNG HOFBERG NR. 1 bis 11 SOWIE NORDWESTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32, ÖSTLICH DER MÖVENSTRASSE HAUS-NR. 2 bis 6 UND SÜDWESTLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32, WESTLICH DER HAMBURGER CHAUSSEE (L 318) UND NORDÖSTLICH DER BEBAUUNG LÜTTEN BORN HAUS-NR. 2

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Bau- und Planungsausschuss vom 17.12.2007 Gemeindevertretung vom 28.02.2008 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS - ECHARLIBBE 24813 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original) / Planungsstand vom 17.12.2007 (Plan Nr. 2.1)

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Die We