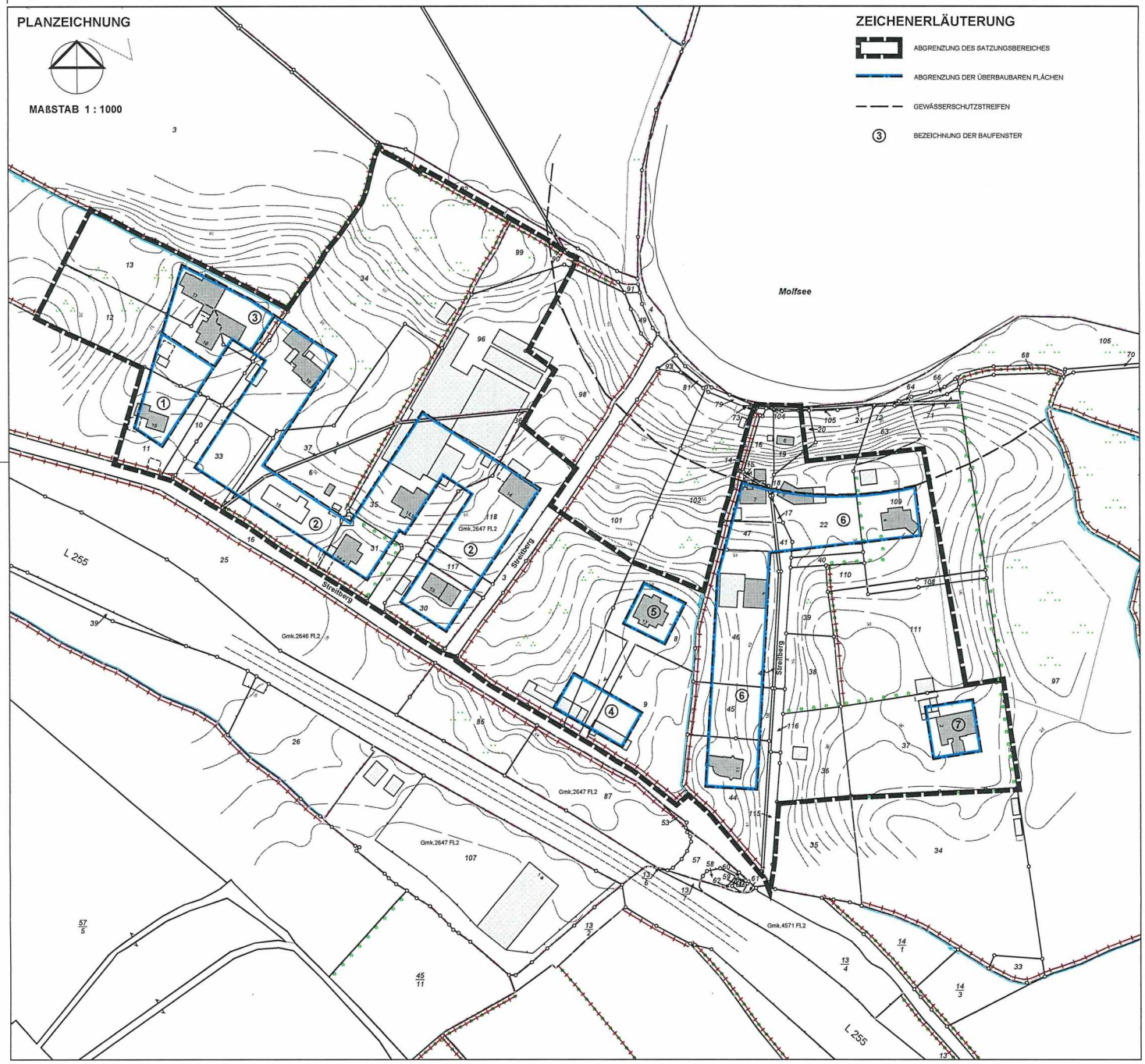
AUSSENBEREICHSSATZUNG DER GEMEINDE MOLFSEE, KREIS RENDSBURG - ECKERFÖRDE FÜR DAS GEBIET "STREITBERG"

Aufgrund des § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (BauGB), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Molfsee vom . . . . . folgende Außenbereichssatzung für das Gebiet "Streitberg", bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, erlassen:

PLANZEICHNUNG

MAßSTAB 1 : 1000



ZEICHENERLÄUTERUNG

- ABGRENZUNG DES SATZUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG DER ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN
- GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
- ③ BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER

TEXT

Hinweis: Die entsprechend der Beschlussfassung vom 24.01.2023 geänderten bzw. ergänzten Textteile sind durch rote Schrift kenntlich gemacht. Die entsprechend der Abstimmung mit der Verwaltung vom 03.01.2024 vorgenommenen Änderungen sind in grüner Schrift und Durchstreichung kenntlich gemacht.

§ 1

Die Satzung gilt für den Bereich, der in der beigefügten Planzeichnung festgelegt ist. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Für den Geltungsbereich der Satzung wird bestimmt, dass Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 des Baugesetzbuches, die Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des F-Planes über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 3

Über die Zulässigkeit von Vorhaben werden folgende Bestimmungen getroffen:

3.1 Kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sind nur einer Dauerwohnnutzung zugeordnet und als nicht störende Betriebe im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung zulässig.

3.2 Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nur einer Dauerwohnnutzung zugeordnet zulässig.

3.3 Zulässig sind im gesamten Satzungsbereich die Errichtung, der Umbau und die Erweiterung von Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoss.

3.4 Im gesamten Satzungsgebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Hiervon ausgenommen ist das Baufeld 3. Hier sind auch Doppelhäuser zulässig.

3.5 Die überbaubaren Flächen (Baufeld), innerhalb derer Vorhaben umgesetzt werden dürfen, ergeben sich im gesamten Satzungsbereich aus den Festlegungen in der Planzeichnung (Kennzeichnung durch eine blaue Linie).

Die Begrenzung der Baufelder darf lediglich durch Wärmeschutzmaßnahmen an bestehenden Fassaden sowie durch an das Gebäude angebaute Terrassen überschritten werden.

3.6 Im gesamten Satzungsgebiet wird die maximal überbaubare Grundfläche je Einzelhaus bzw. Doppelhaus festgelegt. Die überbaubare Grundfläche darf eine maximale Grundfläche von

- 200 m² in den Baufeldern 1,2 und 6,
- 250 m² in den Baufeldern 3 und 5,
- 150 m² in dem Baufeld 4 sowie
- 300 m² in dem Baufeld 7

nicht überschreiten.

Die festgelegte Grundfläche darf ausschließlich durch an das Gebäude angebaute Terrassen ~~und Wintergärten~~ um maximal 25 m² je Einzelhaus und 15 m² je Doppelhaushälfte überschritten werden.

3.7 Im gesamten Satzungsgebiet beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke ~~bei einer Neubebauung~~ 950 m².

Für bereits mit Wohngebäuden bebaute Baugrundstücke sind auch geringere Mindestgrundstücksgrößen zulässig, wenn die tatsächliche Größe des Baugrundstückes die vorgegebene Mindestgrundstücksgröße unterschreitet. Hier gilt dann die tatsächliche Größe des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Rechtskraft der vorliegenden Satzung als Mindestgrundstücksgröße. (Betroffen sind die Grundstücke Streitberg 7 (869 m²) und Streitberg 14a (939 m²).

3.8 Die Höhe baulicher Anlagen wird im gesamten Satzungsgebiet auf maximal 4,00 m für die Traufhöhe und maximal 9,00 m für die Gebäudehöhe festgelegt.

Die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine sowie technische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Bei einer Neubebauung von Grundstücken darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im Baufeld vorhandenen festgelegten Geländehöhe liegen. Als festgelegte Geländehöhe gilt die natürliche Geländeoberfläche.

Weist die natürliche Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufeld) des jeweiligen Grundstückes einen Höhenunterschied von mehr als 2,50 m auf, darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens maximal 2,75 m über dem niedrigsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche innerhalb des festgesetzten Baufeldes liegen.

3.9 Im gesamten Satzungsgebiet sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Hiervon ausgenommen ist das Baufeld 3. Hier sind bei Einzelhäusern maximal 4 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude (d.h. je Doppelhaushälfte) zulässig.

HINWEISE

1. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

   „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung."

   Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf — Stand: 14. Februar 2024

AUSSENBEREICHSSATZUNG "STREITBERG" DER GEMEINDE MOLFSEE

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-efs.de