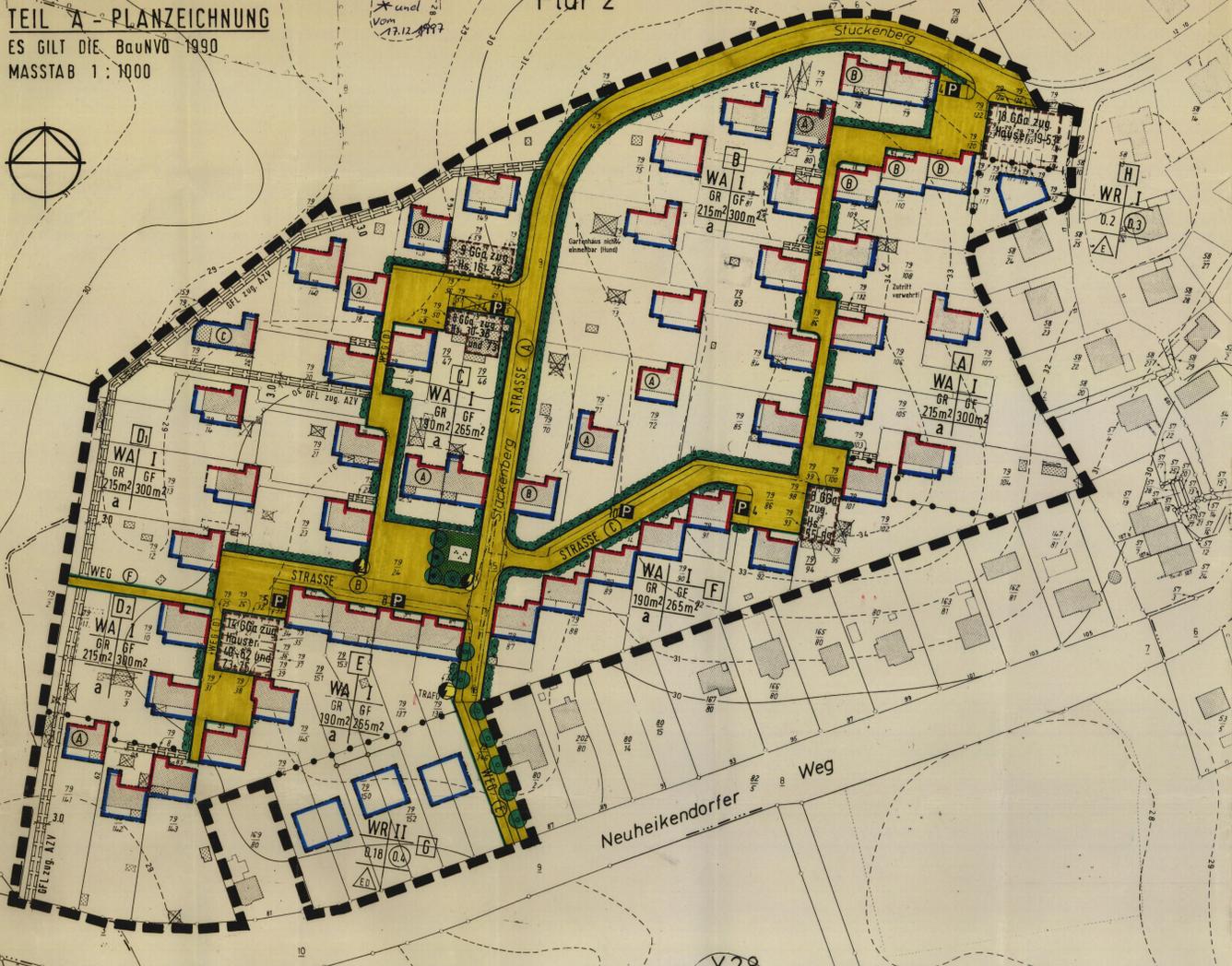


SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 FÜR DAS GEBIET NEUHEIKENDORF - WEST, STÜCKENBERGSIEDLUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 12 der Landesbauordnung, vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 3. Februar 1993 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Plön folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet Stückenbergsiedlung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

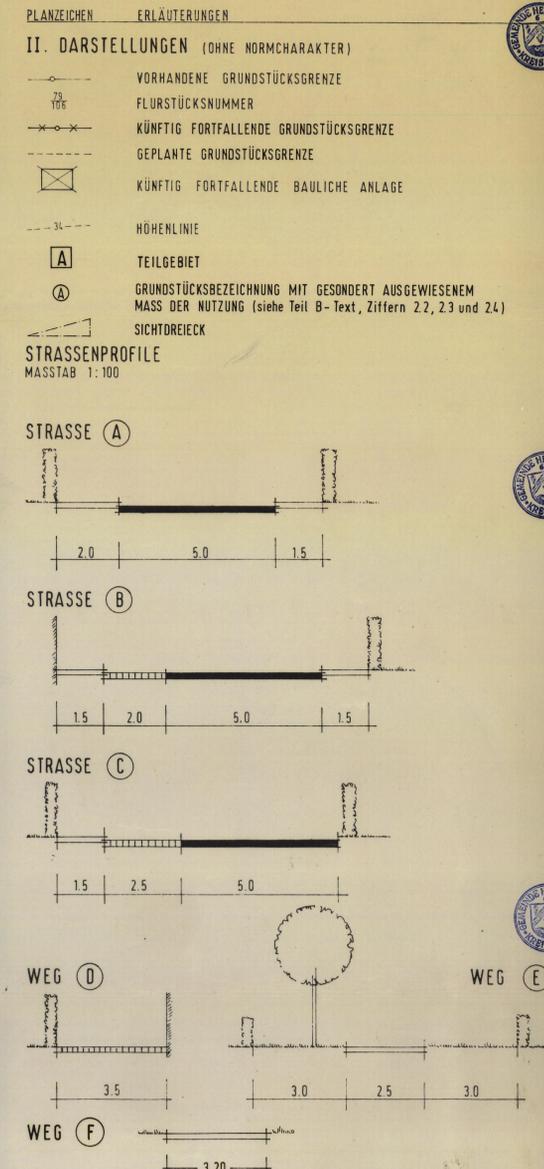
TEIL A - PLANZEICHNUNG
ES GILT DIE BauNVO 1990
MASSTAB 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 (7) BauGB
	ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
WR	REINES WOHNGEBIET	§ 3 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	4 BauNVO
0.2	GRUNDFLÄCHENZAHL	16+17 BauNVO
0.3	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	16+17 BauNVO
GR 215 m²	MAXIMAL ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	16 BauNVO
GF 300 m²	MAXIMALE GESCHOSSFLÄCHE	16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	16 BauNVO
BAUWEISE	BAUWEISE	§ 9 (1) BauGB
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN	§ 9 (1) 12 BauGB
	ELEKTRIZITÄT	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	PARKANLAGE	
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	
	FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN	§ 9 (1) 4 BauGB
	MIT GEH-FAHR-U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VERSORGNUNGSTRÄGER UND ANLIEGER	§ 9 (1) 21 BauGB
	MIT GEH-FAHR-U. LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DES ABWASSERZWECKVERBANDES	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO

II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)



VERFAHRENSVERMERKE

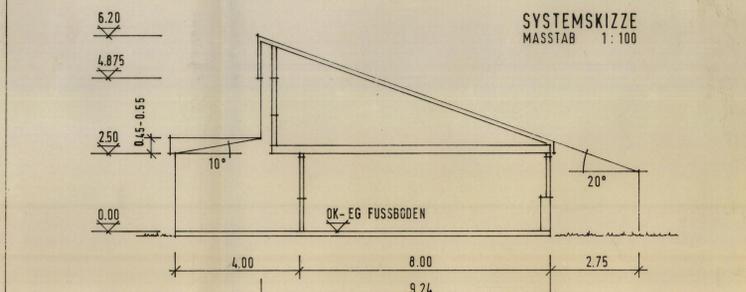
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.1989. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Bekanntmachung vom 01.04.1989 bis zum 15.04.1989 erfolgt.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO ist am 19.06.1988 durchgeführt worden.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.03.1989, 22.03.1991 und 30.04.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.1989 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben erstmalig in der Zeit vom 30.03.1989 bis zum 02.06.1989 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 15.03.1989 bis zum 29.03.1989 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Der katastermäßige Bestand am 03.02.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Kiel, den öffentlich. best. Verm.-Ingenieur
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.02.1993 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 24.07.1992 bis zum 24.08.1992 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 08.07.1992 bis zum 18.03.1991 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 17 ist nach der 2. öffentlichen Auslegung (Ziffer 8) erneut geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 24.07.1992 bis zum 24.08.1992 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 08.07.1992 bis zum 23.07.1992 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.02.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.02.1993 gebilligt.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Der Satzungsbeschluß wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.04.1997 wieder aufgehoben. Gleichzeitig wurde beschlossen, ein erneutes beschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB durchzuführen.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Die durch die Änderung der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Bürger wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 13 BauGB am 03.02.1997 erneut beteiligt.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Der Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.12.1997 gebilligt.
Heikendorf, den **06. August 1988**
- Der Bebauungsplan Nr. 17 ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauNVO am **21.08.1988** dem Landrat des Kreises Plön angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom **10.10.1988** Az. **304/88 Pl. 17** erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverordnungen bestehen sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Heikendorf, den **03.12.1988**
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird damit ausgefertigt.
Heikendorf, den **03.12.1988**
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 17 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **28.02.1989** ortsüblich bekanntgemacht 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 Erreichen von Entscheidungsschritten (§ 14 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am **28.02.1989** in Kraft getreten.
Heikendorf, den **18.02.1989**

TEIL B - TEXT

- Allgemein**
Die Textziffern 3 bis 7 gelten nur für die Teilgebiete A bis F.
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - In den WR- und WA-Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
 - Für die mit (A) bezeichneten Grundstücke wird eine maximale überbaubare Grundfläche (GR) von 180 m² bzw. eine maximale Geschosfläche (GF) von 245 m² festgesetzt.
 - Für Grundstücke, die nicht in den Teilgebieten E und F liegen und mit (B) bezeichnet sind, wird eine maximale Grundfläche (GR) von 190 m² bzw. eine maximale Geschosfläche (GF) von 265 m² festgesetzt.
 - Für das mit (C) bezeichnete Grundstück in Teilgebiet D wird eine maximale überbaubare Grundfläche (GR) von 215 m² bzw. eine maximale Geschosfläche (GF) von 265 m² festgesetzt.
 - In den WR- und WA-Gebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.
- Fassadengestaltung der Wohngebäude**
 - Die Wohngebäude und deren An- und Erweiterungsbauten haben in ihrer
 - Gestaltung der Fassaden und Proportionen
 - First- und Traufhöhen, Geschosigkeit und Dachneigung
 - Horizontal- und Vertikallgliederung
 der Architektur und dem Konstruktionsraster (1,25 m) des Hauptbaukörpers zu entsprechen (siehe Systemskizze).
 - Das Außenmauerwerk der Ost-, Nord- und Westfassaden darf nur aus Kalksandsteinen mit glatter Oberfläche bestehen. Das Mauerwerk ist weiß zu streichen. Ausnahmsweise darf das Außenmauerwerk mit einem Thermoputz verkleidet werden. Die Putzfläche ist mit einem weißen Farbanstrich zu versehen.
 - Die Südfassaden sind auf ihrer gesamten Fläche mit einer waagrecht angeordneten Holzschalung zu gestalten. Die Holzschalung ist mit einem schwarzen Anstrich zu versehen. Ausnahmsweise können auch die Farben grün, blau, braun oder grau in einem dem Schwarz angelegenen Farbton gewählt werden. Bei jedem Gebäude darf nur jeweils ein Farbton verwendet werden.

- Zulässig sind nur Holzfenster- und -türen. Die Fenster- und Türrahmen sowie Türverkleidungen müssen in Fassadenteile aus
 - Mauerwerk in einem Farbton wie unter der Textziffer 3.3 beschrieben gestrichen werden,
 - Holzschalung einen weißen Anstrich erhalten.
- Die West-, Nord- und Ostfassaden sind als Lochfassaden zu gestalten. Die Fensteröffnungen sind alleseitig mit Mauerwerk zu umgeben.
In der Südfassade sind die Fenster im Dachgeschoß alleseitig mit einer waagerechten Holzschalung zu umgeben.
- Für die Fensterformate sind quadratische oder dem Quadrat angelegene Grundmaße für Einzelfenster und für Fensterunterteilungen einzuhalten. Ausnahmsweise können liegende Fensterformate zur Belichtung von Küchen, Naß- und Nebenräumen eingebaut werden.
Das Grundmaß beträgt 1,25 m. Liegende Formate dürfen eine lichte Weite von 1,26 m nicht überschreiten. Größere Fensterflächen sind durch senkrechte Sprossen in einem Achsabstand von 1,25 m zu unterteilen.
- Die Fassaden der An- und Erweiterungsbauten an der Südseite der Wohngebäude müssen in ihrer
 - Außenverkleidung in Material und Farbanstrich
 - Gestaltung und Fensterformaten
 - Horizontal- und Vertikallgliederung
 dem Hauptgebäude entsprechen.
Ausnahmsweise sind Wintergärten mit einer allseitigen Klarglasverglasung zulässig.
Die Verwendung von Glasbausteinen in der Fassadengestaltung ist unzulässig.
- Dächer**
 - Für die Wohngebäude sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° zulässig.
 - Dachaufbauten sind nicht zulässig.
 - Die Wohngebäude sind mit mittel- bis dunkelgrauen Wellplatten aus Faserzement einzudecken.
 - Die Pultdächer sind mit Firstbänken aus Wellplatten zu versehen. Die Firsthöhe muß ca. 6,25 m über OK-Fußboden-EG liegen. Die Unterkante der Firstbänke wird auf 4,875 m über OK-Fußboden-EG festgesetzt (siehe Systemskizze).
 - Der Überstand von Ortgängen und Traufen darf höchstens 15 cm betragen.
 - Die Dachneigung der An- und Erweiterungsbauten an der Südseite der Wohngebäude darf höchstens 10° betragen. Die Traufhöhe wird auf 2,50 m über OK-Fußboden-EG festgesetzt.
Die An- und Erweiterungsbauten müssen mit einer Attika aus waagerechter Holzschalung in einer Höhe zwischen 45 und 55 cm Höhe versehen werden. Bei Wintergärten sind Ausnahmen zulässig (siehe Systemskizze).
 - Schornsteinköpfe müssen in Material und Farbe dem Außenmauerwerk des Wohngebäudes entsprechen. Ausnahmsweise können die Schornsteine auch mit einem Baustoff verkleidet werden, der in Material und Farbe der Dachdeckung entspricht.

- Bauliche Erweiterungen**
 - Die Wohngebäude dürfen an ihrer Südseite nur durch eingeschossige Anbauten erweitert werden. Ihre Breite darf maximal 10,50 m, ihre Tiefe maximal 4,00 m (gemessen von der Außenwand-EG) betragen.
 - Giebelseitige Erweiterungen dürfen nur im vollen Querschnitt des vorhandenen Baukörpers erfolgen; eingeschossige Anbauten sind hier unzulässig. Die vormalig vorhandene Giebelwand ist zurückzusetzen und durch eine Holzschalung entsprechend der Fassadenverkleidung zu überdecken (siehe Textziffer 3.3).
Die Gebäudedichte der Außenwände im EG und DG des Hauptbaukörpers ist aufzunehmen.
 - Eingangsvorbauten sind nicht zulässig.
- Nebenanlagen und Garagen**
 - Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in einem Abstand von mindestens 7,00 m zu Wohngebäuden zulässig.
 - Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Flächen müssen baulich in das Hauptgebäude integriert werden.
 - Die Grundfläche einer freistehenden Nebenanlage darf max. 24 m² betragen. Mehr als zwei freistehende Nebenanlagen mit einer gesamten Grundfläche von max. 30 m² sind nicht zulässig.
 - Die Nebenanlagen müssen aus Kalksandsteinen mit glatter Oberfläche hergestellt werden. Das Mauerwerk ist weiß zu streichen. Die Dachneigung darf bis zu 20° betragen. Ausnahmsweise sind Konstruktionen aus Holz zulässig.
 - Garagen sind nur auf den für die Errichtung gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Ihr Außenmauerwerk hat aus weiß gestrichenen Kalksandsteinen mit glatter Oberfläche zu bestehen.
Carports und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.
- Einfriedigungen**
 - Grundstückseinfriedigungen sind nur zulässig als
 - lebende Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen
 - Holz- oder Drahtzäune in Verbindung mit einer Bepflanzung.
 - Einfriedigungen dürfen die Höhe von 1,75 m über natürlichem Gelände nicht überschreiten.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in den Teilgebieten G und H**
 - Die Gestaltung der Fassaden ist nur zulässig in Verblendenmauerwerk oder weiß bis hellgrauem Putz.
 - Die Außenverkleidung der Garagen und Nebenanlagen muß in Material und Farbe dem Hauptgebäude entsprechen. Ausnahmsweise sind Holzkonstruktionen für Carports und Geräteschuppen zulässig.
 - Die Gebäude sind mit Dachziegeln einzudecken.
 - Die Dachneigung muß zwischen 35° und 45° betragen. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Ausnahmen zulässig.
 - Es sind nur Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig.



BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE HEIKENDORF

BOCK, SCHULZ UND JÄNICKE FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN
SKANDINAVIENDAMM 251 24109 KIEL TEL.0431-535880 FAX.531080