

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

FÜR DAS GEBIET

"LABOER WEG -NORD- / AM HEIDBERG"

DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN

J. N. Bau G/B

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Verfahrensablauf	3
3. Lage des Plangebietes.....	4
4. Ziel und Zweck der Planaufstellung	5
5. Planinhalt und Festsetzungen	5
5.1 Bebauung	5
5.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur	7
5.3 Grünplanung	7
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7

Anlagen

- 1) Teil B Text zum Bebauungsplan Nr. 33

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

Der B-Plan Nr. 33 als Ursprungsplan wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 sowie dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufgestellt. Der B-Plan ist am 02.02.1994 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf als Satzung beschlossen und mit Schreiben vom 25.08.1994 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt worden. Nach erfolgter Schlussbekanntmachung erlangte der B-Plan Nr. 33 am 06.12.1994 Rechtskraft.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 umfasst in seiner räumlichen Ausdehnung das Teilgebiet 17 des bestehenden B-Planes Nr. 33. Die vorliegende 1. Änderung trifft innerhalb ihres Geltungsbereiches für diesen Teilbereich teilweise veränderte Festsetzungen.

Der gültige am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligte Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf und die 2. Änderung des F-Planes stellen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dar. Da der B-Plan Nr. 33 seinerzeit zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes nach dem Maßnahmengesetz zum BauGB aufgestellt wurde, wurde auf die im Parallelverfahren durchzuführende F-Planänderung verzichtet. Der F-Plan sollte den geltenden gesetzlichen Vorgaben entsprechend im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden. Nach Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des F-Planes der Gemeinde Heikendorf wurde von diesem Verfahren abgesehen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 stellt die derzeit gültige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heikendorf, die am 01.06.1978 vom Innenministerium genehmigt wurde, Allgemeine Wohngebiete sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Spielplatz- dar. Da der F-Plan die Flächennutzung nicht parzellenscharf vorgibt und die Grundzüge des gültigen F-Planes nicht berührt werden, wird für diesen relativ kleinen Bereich das Entwicklungsgebot nach § 8 BauGB als erfüllt angesehen.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Das Vorhaben ist unter dem für derartige Planungen empfohlenen Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche angesiedelt. Für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der Planung nicht berührt.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Der Landschaftsplan stellt den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 als mögliche Wohnungsbauerweiterungsfläche dar.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde am 24.04.2002 von der Gemeindevertretung gefasst und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 23.05.02 bis einschließlich 05.06.2002 ortsüblich bekanntgemacht. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.04.2002 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB verzichtet, da sich die Planung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

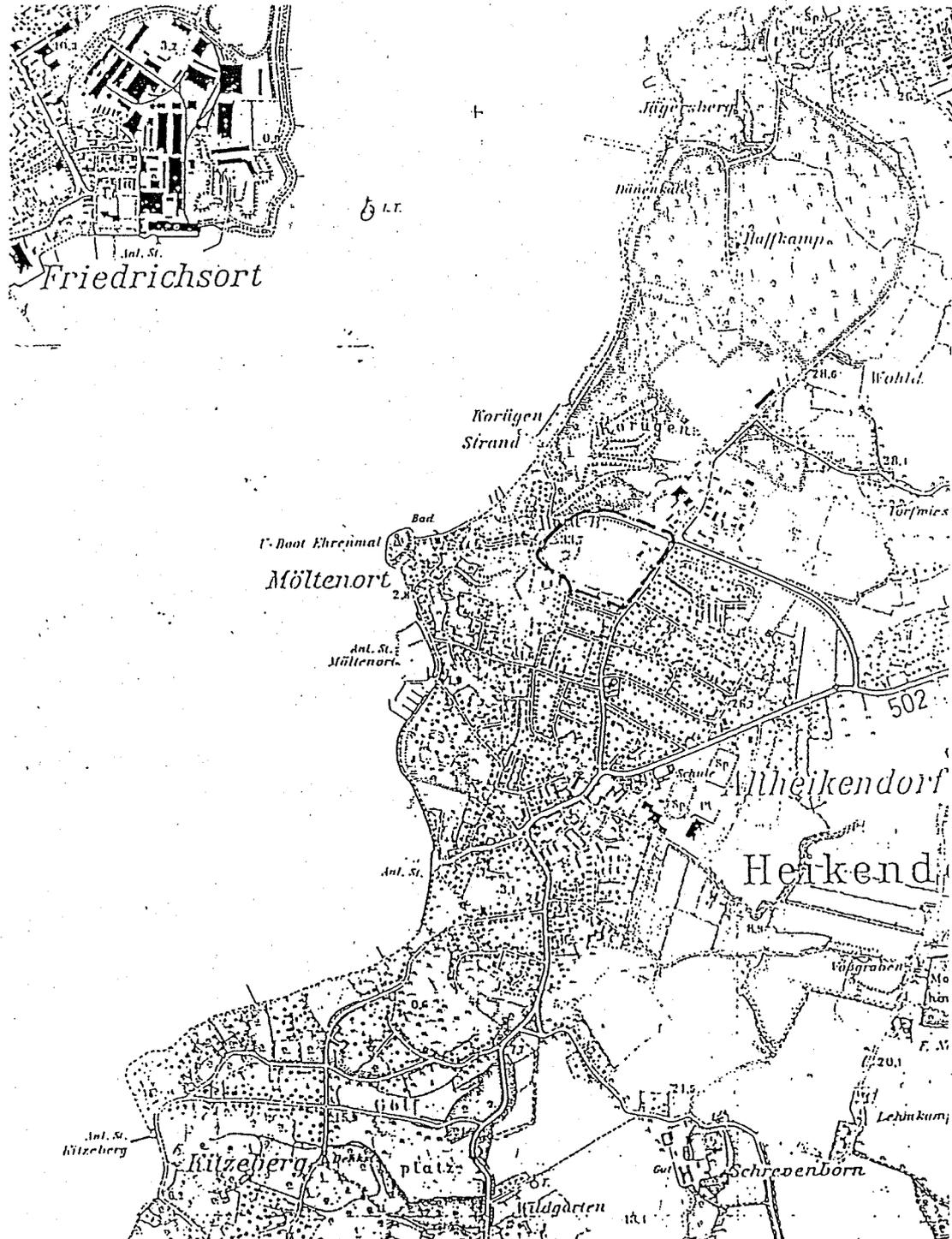
Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 mit Begründung wurde am 11.12.2002 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 19.06.2003 bis einschließlich 21.07.2003. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.01.2003 und 27.05.2003 an der Planung beteiligt. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 03.09.2003 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am 03.09.2003 wurde die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 der Gemeinde Heikendorf von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 gebilligt.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Gebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 befindet sich ca. 1.000 m nördlich des Ortskernes von Altheikendorf. An das Plangebiet grenzt Wohnbebauung an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 30/41, 30/42, 30/43 und 30/44 und wird begrenzt

- im Osten durch den Laboer Weg,
- im Süden durch die Rojastraße,
- im Westen durch die westlichen Grenzen der betroffenen Flurstücke sowie
- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 30/44.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,27 ha. Es befindet sich auf einer Höhenlage von ca. 32,0 m über NN.



4. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Heikendorf finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Heikendorf gehört als Stadtrandkern I. Ordnung zum Ordnungsraum Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe. Die Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Mit der seinerzeitigen Aufstellung des B-Planes Nr. 33 ist die Gemeinde Heikendorf dieser Zielsetzung gefolgt.

Die planerische Zielsetzung für den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 ist eine Anpassung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung Teil A sowie eines Textbausteines im Text Teil B. Dieses soll erfolgen, um die entsprechenden Festsetzungen der im Plangebiet in den vergangenen Jahren erfolgten Entwicklung anzupassen.

Alle von der Änderung des B-Planes nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 33 mit den Ziffern 1.1 bis 8.8 behalten weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit. Dieses ist auf der Planzeichnung als Hinweis vermerkt. Der Text Teil B des B-Planes Nr. 33 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Nähere Angaben zu den Inhalten der B-Planänderung werden im Kapitel 5 dieser Begründung getroffen.

Die übergeordneten Ziele der Planaufstellung sind zusammengefasst im wesentlichen

- die Bewahrung und geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet,
- die Änderung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür wurden durch den B-Plan Nr. 33 geschaffen. Ebenso im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 33 wurden die naturschutzrechtlichen Belange der Planung abgearbeitet und entsprechende Festsetzungen zu Ausgleichsflächen getroffen. Eine Behandlung dieser Thematik ist bei der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1. Bebauung

Ziel der Planung im B-Plan Nr. 33 war seinerzeit auf der begrenzten Fläche des Plangebietes im Anschluss an die Ortslage durch eine städtebaulich vertretbare verdichtete Bauweise möglichst viel Wohnraum zu schaffen. Teil der Planung wurden im Plangebiet daher auch mehrgeschossige Wohngebäude und im vorliegenden Fall im ehemaligen Teilgebiet 17 des B-Planes Nr. 33 auch zweigeschossige Wohngebäude im Übergangsbereich zur bestehenden eingeschossigen Umgebungsbebauung.

Zum Maß der baulichen Nutzung wurden im Teilgebiet 17 des bestehenden B-Planes Nr. 33 für das jetzige Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 folgende Festsetzungen getroffen:

- maximal zwei Vollgeschosse bei zulässigen Höhen von 7,50 m für die Trauf- und 11,50 m für die Firsthöhe
- Grundflächenzahl: 0,35
- Geschossflächenzahl: 0,60
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das bestehende durch Baugrenzen definierte Baufeld war in seiner Tiefe von 21,00 m sehr großzügig ausgelegt. Die ohne Normcharakter vorgegebenen Grundstücksgrenzen schlugen eine verdichtete Bauweise mit Doppelhäusern vor.

In den nachfolgenden Jahren wurde das Plangebiet mit drei Einzelhäusern bebaut. Die Gebäude sind eingeschossig mit unterschiedlichen Dachformen, Dachneigungen und Gebäudehöhen und orientieren sich in ihrer Gebäudestellung weitestgehend an der vorderen Baugrenze zum Laboer Weg. Die maximale Gebäudehöhe im Gebiet beträgt ca. 8,75 m über dem Gelände bzw. 8,50 m über dem Erdgeschossfertigfußboden.

Da sich in diesem Gebiet damit auf ca. 75 % der Fläche der Charakter einer eingeschossigen Einzelhausbebauung ausgebildet hat, hat die Gemeinde beschlossen diesen Charakter planungsrechtlich abzusichern. Hiermit soll auch verhindert werden, dass auf dem letzten einer Bebauung zur Verfügung stehenden Grundstück ein Gebäude errichtet werden kann, dass sich auf Grund der derzeit durch den B-Plan Nr. 33 möglichen Ausnutzung des Grundstückes insbesondere durch die maximal zulässige Traufhöhe von 7,50 m und Gebäudehöhe von 11,50 m nicht mehr in die Umgebung einfügt.

Ebenso steht zu befürchten, dass durch die Errichtung von zwei Vollgeschossen mit Dachgeschoss und möglicherweise zweiter Dachgeschossebene ein Ausnutzungsgrad erreicht wird, den das Grundstück z.B. durch zugeordnete Nebenanlagen und Stellplätze nicht mehr verträglich aufnehmen kann.

Daher wird im Plangebiet zunächst die maximal überbaubare Fläche auf einen Wert von 0,30 für die Grundflächenzahl reduziert. Entsprechend wird die Größe des Baufeldes verringert, indem die rückwärtige westliche Baugrenze des Baufeldes auf eine Tiefe von 18,0 m zurückgenommen wird.

An der Möglichkeit zweigeschossige Gebäude zu errichten, wird zur besseren Nutzbarkeit der zweiten Geschossebene weiterhin festgehalten, jedoch werden die Höhenfestsetzungen dahingehend geändert, dass bei einer Zweigeschossigkeit der Bebauung nach Landesbauordnung die zusätzliche Errichtung eines Dachgeschosses unterbunden wird und diese sich in die Höhenentwicklung der vorhandenen eingeschossigen Bebauung einfügt.

Unter Beachtung der bestehenden Bebauung und deren Höhenentwicklung wird daher festgesetzt, dass Gebäude mit zwei Vollgeschossen gemäß Landesbauordnung eine maximale Trauf- bzw. Gebäudehöhe von 5,00 m bzw. 8,00 m haben dürfen. Für Gebäude mit einem Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung wird die Höhe der Bebauung auf 4,00 m für die Traufhöhe und 9,00 m für die Gebäudehöhe festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich abweichend von der bisher im B-Plan Nr. 33 gewählten Festsetzungsform auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Die Festsetzung zur Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens aus dem B-Plan Nr. 33 behält, wie bereits erläutert, ihre rechtsverbindliche Gültigkeit.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt auch weiterhin und bleibt bei dem bisher festgesetzten Wert von 0,60. Im Plangebiet sind als Bauweise nach wie vor Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Das Plangebiet wird entsprechend der künftigen und bestehenden Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Auf den Bestand der bereits vorhandenen Bebauung haben die reduzierten Festsetzungen der Planänderung keine Auswirkungen. Die bestehende Bebauung ist gesichert und auch mit den geänderten Festsetzungen sind bauliche Erweiterungen im Sinne einer städtebaulich verträglichen Ausnutzung der Grundstücke möglich. Im Rahmen einer vorzeitigen Abstimmung der Planung mit den Betroffenen haben die Eigentümer der Flurstücke 30/43 und 30/44 (Laboer Weg 59 und 61) der vorliegenden Planung zugestimmt. Die Abstimmung mit den übrigen Betroffenen erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planung.

Wie bereits eingangs erläutert behalten alle von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 33 mit den Ziffern 1.1 bis 8.8 weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit, was als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt ist. Der Text Teil B des B-Planes Nr. 33 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

5.2. Verkehrerschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über den Laboer Weg erschlossen. Maßnahmen zur Verkehrerschließung sind nicht geplant bzw. erforderlich.

Auf dem Flurstück 30/41 ist im Einmündungsbereich zur Rojastraße eine Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Pkt. 8.8 der textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 33 regelt hier das Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig sind. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Im Laboer Weg befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Schmutz- und Regenwasser, an die angeschlossen werden kann. Träger der Versorgung für Gas sind die Stadtwerke Kiel AG, für Trinkwasser und Strom die Gemeindewerke Heikendorf GmbH sowie für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG. Zuständig für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Abwasserzweckverband Ostufer (AZV).

Zur Löschwasserversorgung können 96 m³/h (1.600 l/min.) Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde Heikendorf entnommen werden.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz.

5.3. Grünplanung

Im rückwärtigen westlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die auch im ursprünglichen B-Plan Nr. 33 festgesetzt ist. Textliche Regelungen hierzu finden sich im Teil B Text zum B-Plan Nr. 33.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Erforderliche Maßnahmen für die Bodenordnung zugunsten der Erschließung und Bebauung erfolgen privatrechtlich.

Heikendorf, den 22.10.2003



Arnold Jahn
Der Bürgermeister

TEIL B - TEXT ZUM B-PLAN NR. 33

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO

- 1.1 Die zulässige Grundfläche kann gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden ausschließlich zugunsten der Errichtung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen:
- a) in dem Teilgebiet 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5,
 - b) in dem Teilgebiet 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.

2) BAUWEISE

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

- 2.1 In den Teilgebieten 1, 2 und 10 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten.
- 2.2 In den Teilgebieten 3 und 9 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen jeweils eine Länge von 23,0 m nicht überschreiten.

3) HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO

- 3.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 darf die Oberkante des EG-Fertigfußbodens je Breite einer Hauseinheit im Mittel maximal 0,75 m über der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen.
- 3.2 In den Teilgebieten 4 und 5 darf die Oberkante des EG-Fertigfußbodens maximal 30,5 m üNN liegen.
- 3.3 In den Teilgebieten 6 bis 19, 23 und 24 darf die Oberkante des EG-Fertigfußbodens je Breite einer Hauseinheit im Mittel maximal 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen.
- 3.4 In den Teilgebieten 20 bis 22 darf die Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude maximal 0,75 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen und privaten Erschließungsfläche liegen.
- 3.5 Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße oder -weges, gemessen von der Straßenachse. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
- a) In den Teilgebieten 6 bis 12, 17 und 24 für die Firsthöhe 11,50 m und die Traufhöhe 7,50 m.
 - b) In den Teilgebieten 13, 14 und 24 für die Firsthöhe 9,50 m.
 - c) In den Teilgebieten 15 und 16 für die Firsthöhe 9,50 m und die Traufhöhe 7,0 m.
- 3.6 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt-P) können als zweigeschossige Parkpalette errichtet werden. Die Oberkante der untersten Geschoßdecke muß im Mittel mindestens 1,25 m unterhalb der Höhe der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4) GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZANLAGEN
§ 9 (1) 4 BauGB

- 4.1 Falls nicht gesondert ausgewiesen, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 In den Teilgebieten 1 bis 5 sind überdachte Stellplätze für Fahrräder als separate Anlagen oder in die Hauptgebäude integriert vorzusehen.

5) FESTSETZUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT
ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
§ 9 (1) 20, 25a und 25b BauGB

- 5.1 Die öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind mit standortgerechter und heimischer Baum-, Strauch- und Krautvegetation zu bepflanzen. In den Pflanzflächen sind Einzelbäume im Abstand von mindestens 30,0 m im Sinne von Überhältern vorzusehen.
- 5.2 Alle öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu entwickeln, zu erhalten und zu unterhalten. Ebenso sind die Regenwasserrückhaltebecken naturnah zu gestalten.
- 5.3 Auf öffentlichen Flächen müssen großkronige Bäume bei Neuanpflanzungen wie auch bei Ersatzpflanzung einen Stammumfang von mindestens 14 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm in einer Stammhöhe von 1,0 m über dem Erdboden aufweisen.
- 5.4 Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5.5 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,0 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- 5.6 Als straßenbegleitend festgesetzte Bäume sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie auf den direkt angrenzenden privaten Grundstücksflächen wahlweise:
- a) in den Straßen A, B, C, E-1 und E-2 die Baumarten *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Quercus robur* "Fastigiata" (Säuleneiche) oder *Acer pseudo-platanus* (Bergahorn) anzupflanzen
 - b) in den Straßen D-1 und D-2 die Baumarten *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) oder *Tilia cordata* (Winterlinde) anzupflanzen
 - c) in den Straßen F-1 bis F-6 die Baumarten *Sorbus aucuparia* (Eberesche), oder *Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet" (Rotdorn) anzupflanzen.
- 5.7 Die öffentliche Parkplatzanlage am Heidberg ist mit Bäumen der Sorte *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn) sowie in Teilbereichen ohne direkten Überhang über den Stellplätzen mit Bäumen der Sorte *Tilia cordata* (Winterlinde) zu bepflanzen und zu gliedern. Als Sichtschutz sind die zur Wohnbebauung gelegenen Flächen mit einem Knick zu umgeben. Der Knick muß in seinem Aufbau, Charakter und seiner Pflanzartenzusammensetzung einem intakten, kulturraumtypischen Knick entsprechen.
- 5.8 Auf den Stellplatzanlagen ist in direkter Verbindung je 4 angefangene Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- 5.9 Die ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen sind mit einer mindestens 1,25 m hohen Sichtschutzpflanzung zu umgeben.
- 5.10 Die vorhandene Feldhecke südlich der Wohnstraßen E-1 und E-2 ist in ihrem Bestand zu erhalten. Vorhandene Lücken sind durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Abgängige Pflanzarten sind durch geeignete Anpflanzungen zu ersetzen. Neu- und Ersatzanpflanzungen sind so vorzunehmen, daß Charakter, Aufbau und Artenzusammensetzung einer intakten kulturraumtypischen Feldhecke erhalten bleibt. Auf der gesamten Länge der Feldhecke sind bis zu vier Durchbrüche in einer Breite von bis zu 4,0 m zur Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke zulässig. Beidseitig zu jedem Durchbruch ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

- 5.11 Die Strauchanpflanzungen und Knickanlagen sind in Zeitabständen von 10-12 Jahren stark zurückzuschneiden (auf den Stock zu setzen). Die Zurückschneidung darf jährlich nur in Abschnitten von bis zu 70 m vorgenommen werden.
- 5.12 Entlang des Kolonnenweges (Zubringer) ist vom Regenwasserrückhaltebecken aus bis zur Kreuzung Kolonnenweg/Laboer Weg eine Sichtschutzpflanzung innerhalb einer mindestens 10,0 m breiten Fläche, gemessen vom Fahrbahnrand, vorzusehen und mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu begrünen.
- 5.13 Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als Brandwege anzulegen.

6) REGENWASSERENTWÄSSERUNG
§ 9 (1) 16 BauGB

- 6.1 Das Oberflächenwasser aus den Teilgebieten 1 bis 6 und 9 sowie aus den direkt an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke der Teilgebiete 7, 8 und 13 ist in einem offenen, der Topographie angepaßten Mulden- oder Rinnensystem abzuleiten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ein Entwässerungssystem in einem mindestens 4,0 m breiten bepflanzten Streifen anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist das Entwässerungssystem mit Initialpflanzen zu bepflanzen.
- 6.2 In allen Baugebieten darf das Regenwasser von Flächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtungen von Regenwasserrutzungsanlagen ist zulässig.
- 6.3 Anfallendes Oberflächenwasser von Straßen ist vor Einleitung in ein Oberflächengewässer über Abscheider und gesonderte schönungssteichähnliche Einrichtungen zu leiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 82 LBO

7) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 82 (1) 1 LBO

FASSADEN:

- 7.1 In den Teilgebieten 1 bis 5 ist die Gestaltung der Fassaden nur in rotem oder gelbem Verblendmauerwerk zulässig. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- 7.2 In den Teilgebieten 6 bis 19, 23 und 24 ist die Gestaltung der Außenfassaden nur
- a) im Verblendmauerwerk
 - b) oder mit einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche
 - c) oder mit einer Holzschalung
 - d) oder mit Verblendmauerwerk in Verbindung mit Teilflächen aus Holzschalung vorzunehmen.
- 7.3 In den Teilgebieten 20 bis 22 an der Memelstraße ist für die Gestaltung der Fassaden nur ein in einem hellen Farbton überstrichener glatter Außenputz oder weißes Verblendmauerwerk zulässig.
- 7.4 Die Verkleidung der Außenfassaden bei Doppel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen muß je Gebäudeeinheit in Material und Farbe einheitlich sein.
- 7.5 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

DÄCHER:

- 7.6 In den Teilgebieten 1 bis 5 und 19 sind als Dachform nur Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 10° bis 40° betragen.
- Von diesen Dachformen ausgenommen sind in den Teilgebieten 1 und 4 nur die Dächer für Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb der überbaubaren Flächen, für die eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt ist. Diese Dächer müssen als Zeltdach ausgeführt werden.
- 7.7 Die Dachneigungen dürfen für Hauptgebäude in den Teilgebieten 6 bis 17, 23 und 24 zwischen 25° bis 45° betragen. Bei Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel ab 10° betragen.
- 7.8 In den Teilgebieten 20 bis 22 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 50° zulässig.
- 7.9 Im Teilgebiet 18 darf für das Hauptgebäude die Dachneigung 10° bis 40° betragen. Die Mindestdachneigung darf für einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.
- 7.10 In den Teilgebieten 1 bis 14 und 17 bis 24 sind die Dächer mit Pfannen oder Schieferplatten einzudecken oder als bewachsenes Gründach auszuführen. Die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie ist für Teilflächen der Dächer ebenso zulässig.
- 7.11 In den Teilgebieten 15 und 16 müssen Dächer als bewachsenes Gründach ausgeführt werden.
- 7.12 Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen müssen für die Verkleidung der Dachflächen ihrer Hauptbaukörper je Gebäudeeinheit insgesamt in Material und Farbe einheitlich sein. Dieses gilt nicht für bewachsene Gründächer.

WINTERGÄRTEN:

- 7.13 Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die Traufen und Firste von Wintergärten an den jeweiligen Hausseiten in gleicher Höhe durchlaufen. Die konstruktiven Bauteile, wie Stützen, Träger und Fensterpfosten, müssen aus Holz bestehen. Abweichungen vom Material der Konstruktion sind nur möglich, wenn sich die Eigentümer der jeweiligen Gebäudeeinheiten einig über die Verwendung des Materials sind.
- 7.14 Als Material für die Verglasung von Wand- und Dachflächen der Wintergärten dürfen nur jeweils farbneutrale Wärmeschutz-Isoliergläser, Klargläser oder gleichwertige, transparente Kunststoffmaterialien verwendet werden.

GARAGEN, CARPORTS UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZANLAGEN:

- 7.15 Die Außenverkleidung der Garagen (einschl. Beton-Fertigaragen), Carports, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen muß aus einer Holzschalung bestehen oder haben in Material und Farbe dem Hauptgebäude zu entsprechen.
- 7.16 Die Dächer für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind als bewachsenes Gründach auszuführen.
- 7.17 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt-P) können als zweigeschossige Parkpaletten errichtet werden. Entsprechend dem Systemschnitt sind die Anlagen an den zum Kolonnenweg weisenden Seiten auf ihrer gesamten Länge mit einem bewachsenen Erdwall anzuschütten. Der Wall ist der Landschaftsgestaltung anzupassen. Die offenen PKW-Standflächen sind mit einem Rankgerüst zu überdecken. Das Rankgerüst muß aus senkrechten Stützen an den Außenwänden und stellplatzüberdeckenden Trägern bestehen. Der Abstand von Stützen und Trägern darf höchstens 2,50 m betragen (siehe Systemschnitt).
- 7.18 Pergolen und Rankgerüste im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je angefangene 2,0 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

8)

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLATZANLAGEN,
GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND DER EINFRIEDIGUNGEN

§ 82 (1) 3 LBO

- 8.1 Alle ebenerdigen Park und Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit einem großen Fugenanteil herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GS1-P).
- 8.2 In den Teilgebieten 6 bis 24 dürfen Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine lichte Breite von 4,0 m nicht überschreiten.
- 8.3 Die Hauptzuführung und die Fahrgassen der öffentlichen Parkplatzanlage am Heidberg sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Die Parkstände sind als Fläche mit Schotterrasen auszuführen.
- 8.4 Entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und den übrigen Nachbargrenzen im Vorgartenbereich sind Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen zulässig. Einfriedigungen aus Holzlatten- und Drahtzäunen in Verbindung mit einer, der Erschließungsfläche vorgepflanzten lebenden Hecke sind zulässig. Die Höhe der Zäune darf maximal 1,0 m betragen.
- 8.5 Massive Einfriedigungen sind zur zulässig als:
- Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m über dem Gelände und
 - Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Gelände und
 - bepflanztes Findlingsmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Gelände.
- 8.6 Standorte für die Müllbehälter sind nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, Carports oder Einfriedigungen zulässig. Ihre Einfassungen sind in den gleichen Materialien wie die Gebäude, Garagen, Carports bzw. Einfriedigungen herzustellen. Die Höhe der Einfassungen muß mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
- 8.7 Gemeinschaftssammelplätze für Müllcontainer sind mit einer mindestens 1,25 m hohen Sichtschutzpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu umgeben.
- 8.8 In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

HINWEISE:

- Das Plangebiet liegt mit Teilflächen entlang des Kolonnenweges in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage "Jägersberg". Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen der Schutzbereichsordnung der Wehrbereichsverwaltung I zu beachten.
- Auf dem Gelände des Heidbergs sind auf der Fläche einer alten Flak-Stellung aus dem 2. Weltkrieg Altablagerungen vorhanden. Zur Beurteilung der Ablagerungen wurde ein Gutachten durch ein Fachingenieurbüro erarbeitet. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, daß weitergehende Einschränkungen durch Emissionen aus der Ablagerung für das Baugebiet und die Umgebung nicht bestehen, wenn in der vom Gutachter empfohlenen Sicherheitszone (10,0 m tief in Richtung Baugebiet) keine festumschlossenen Bäume eingerichtet werden.

Das Gelände des Heidbergs kann weiter als öffentliche Grünfläche bzw. in der derzeitigen Form belassen werden.
- Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Heikendorf Anwendung und ist zu beachten (s. § 6 (4) LNatSchG).