Satzung der Gemeinde Heikendorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45
für das Gebiet "Solarsiedlung südlich Neuheikendorfer Weg / zwischen der Siedlung Karkshörn und der Straße Lehmkamp"

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.02.2002 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 für das Gebiet "Solarsiedlung südlich Neuheikendorfer Weg / zwischen der Siedlung Karkshörn und der Straße Lehmkamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2000.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 11.10.2000 bis einschließlich 24.10.2000 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 07.03.2001 durchgeführt.

3. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.02.2001 sind die verfahrenseinleitenden Beschlüsse auf den Bauausschuss delegiert worden.

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Bauausschuss hat am 02.04.2001 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2001 bis einschließlich 18.05.2001 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 04.04.2001 bis einschließlich 17.04.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 14.11.2001 nach der öffentlichen Auslegung (Ziffi. 6) geändert. Daher haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 06.12.2001 bis einschließlich 19.12.2001 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 21.11.2001 bis einschließlich 05.12.2001 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.11.2001 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.02.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.02.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Heikendorf, den 14.06.2002 Siegelabdruck Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 12.06.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 17.06.2002 Siegelabdruck

11. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Heikendorf, den 19.06.2002 Siegelabdruck Bürgermeister

12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 11.07.2002 bis einschließlich 01.08.2002 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.08.2002 in Kraft getreten.

Heikendorf, den 11.07.2002 Siegelabdruck Bürgermeister

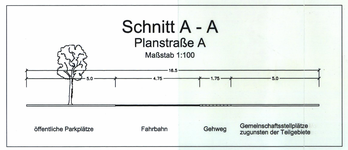
Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990/93

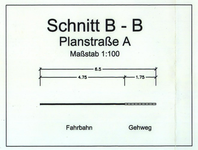
Maßstab 1:500

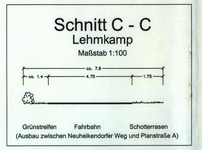
Kreis: Plön - Gemeinde: Heikendorf - Gemarkung: Neu-Heikendorf - Flur: 4

Straßenquerschnitte



Im Bereich der Einmündung Neuheikendorfer Weg Aufweitung der Fahrbahn auf 5.50 m.





Im Bereich der Einmündung Neuheikendorfer Weg Aufweitung der Fahrbahn auf 5.50 m.

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II / I	Begrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) und § 23 (1) BauNVO
	Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen -Müllstandort-	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
2 GSt pro WE	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen -Gemeinschaftsstellplätze- zugunsten der Teilgebiete	§ 9 (1) Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -öffentliche Parkfläche-	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen -Energiezentrale-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
	öffentliche Grünfläche -Spielplatz-	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Anpflanzen von Einzelbäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Erhaltung von Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

1	Nummer des Teilgebietes	
	geplante Grundstücksgrenze	
	geplantes Gebäude	
30 m	Sichtfelder	
	geplanter Fuß- und Radweg	
75	Höhenschichtlinie	

Nachrichtliche Übernahme

		§ 9 (6) BauGB
-Sukzession-	Maßnahme nach GOP	§ 6 (4) LNatSchG
	Abgrenzung unterschiedlicher Maßnahmenbereiche	§ 6 (4) LNatSchG

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 und (9) BauNVO)

1.1. In allen WA-Gebieten sind Vorhaben nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Je Hausgruppe sind maximal 4 Reihenhäuser zulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

2.1. In allen Teilgebieten darf die maximale Höhe der Oberkante des EG - Fertigfußbodens (EFH) der Gebäude nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder der privaten Erschließungsfläche (GFL-Fläche) liegen.

Bezugspunkt ist der Mittelwert aus tiefstem und höchstem Punkt des zugehörigen Straßenabschnittes vor dem jeweiligen Gebäude.

2.2. Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Gebäude sind auf die Höhe des EG-Fertigfußbodens (EFH) der Gebäude bezogen.

Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
in den Teilgebieten 1 bis 6 für die Traufhöhe 6,00 m und die Gebäudehöhe 7,50 m,
in den Teilgebieten 7 und 8 für die Traufhöhe 6,50 m und die Gebäudehöhe 9,00 m.

3. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1. Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

3.2. Bei Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit je Reihenhaus zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und § 14 (1) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude mit mehr als 10 m² umbauten Raumes nur innerhalb der Baugrenzen sowie in dem Bereich, der durch die gerade Verlängerung der Baugrenzen nach Osten oder Westen bis zur jeweiligen Grenze des Baugrundstücks gebildet wird, zulässig.

5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

5.1 Sichtfelder
Im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder), sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe über OK Fahrbahnrand des Neuheikendorfer Weges nicht zulässig.

5.2 Schutz der freiwachsenden Hecke
In einem Abstand von bis zu 2 m zu den privaten Grünflächen am südlichen Rand des Plangebietes ist die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 (1) 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)

6.1. Für alle zeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2. Alle in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sollen eine Pflanzgröße von mindestens 12 - 14 cm Stammumfang aufweisen.

Auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen müssen als anzupflanzende Einzelbäume hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 9,0 m² betragen und gegen Überfahren geschützt sein.

6.3. Für die an die Baugrundstücke anschließende private Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes sind innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heimische Gehölze als freiwachsende Hecke anzulegen. Die Abgrenzung dieser Fläche gegenüber den Nutzgartenflächen ist über eine leichte Verwallung eindeutig herzustellen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

7. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 92 (1) Nr. 1 LBO)

7.1 Fassaden

7.1.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden nur zulässig:
-mit einer Holzschalung aus flachen Brettern,
-mit Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen mit ebener Oberfläche,
-mit Ziegelmauerwerk oder
-mit einem glatten Außenputz.
Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien verwendet werden.

Die Fassadenmaterialien sind farbig zu gestalten. Hochglänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben sind nicht zulässig.

7.1.2 Im gesamten Plangebiet müssen Doppelhäuser und Hausgruppen je Doppelhaus und je Hausgruppe eine einheitliche Material- und Farbgebung aufweisen.

7.1.3 Die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden müssen in Material- und Farbgebung dem Hauptbaukörper entsprechen. Zulässig ist auch die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern.

7.2 Dächer

7.2.1 In allen Teilgebieten sind als Dachform der Gebäude nur Pult- und Satteldächer zulässig.

7.2.2 Die Dachneigung der Gebäude darf 15 bis 35° betragen. Bei eingeschossigen Gebäudeteilen sind auch geringere Dachneigungen zulässig.

7.2.3 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Dachflächen nur zulässig
-mit Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie,
-mit Dachsteinen im Farbton rot, grau oder anthrazit oder
-mit Gründächern.

7.2.4 Im Teilgebiet 7 ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie als Dacheindeckung für die nach Süden geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper zwingend vorgeschrieben.

7.2.5 Im gesamten Plangebiet müssen Doppelhäuser und Hausgruppen je Doppelhaus und je Hausgruppe ein einheitliches Dachmaterial und eine einheitliche Dachfarbe aufweisen.

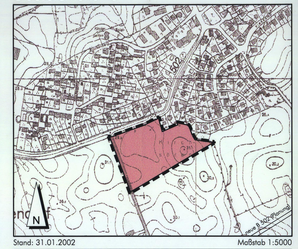
8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen
(§ 92 (1) Nr. 3 LBO)

8.1 In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
entweder als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen, wobei ein grundstückseitig vorgesetzter Drahtzaun zulässig ist,
oder als Natursteinwälle mit einer Bepflanzung aus heimischen Gehölzen und Stauden auszubilden.
Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m über dem Gelände nicht überschreiten.

8.2 Die festgesetzten Müllstandorte sind mit Heckenpflanzungen oder Holzverkleidungen zu umgeben. Die Höhe der Einfassungen oder Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

8.3 Überdachte Gemeinschaftsstellplätze und überdachte Müllstandorte sind mit Gründächern einzudecken.

Übersichtskarte



Stand: 31.01.2002 Maßstab 1:5000

Satzung der Gemeinde Heikendorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45
"Solarsiedlung südlich Neuheikendorfer Weg / zwischen der Siedlung Karkshörn und der Straße Lehmkamp"

Ingenieurgemeinschaft SASS & KUHRT
Beratende Ingenieure VBI
GROSSER ALLEE 26 – 25767 ALBERSDORF – TELEFON/FAX 0481/7077-0 – E-Mail: Sass_und_Kuhrt@t-online.de
Ingenieurbau – Verkehrswesen – Abwasser- und Abfalltechnik