

SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLON, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 48 FÜR DAS GEBIET "ÜBERPLANUNG DES GRUNDSTÜCKES -SEEBLICK-, UFERWEG"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S.2141) und nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig - Holstein S. 47), jeweils in der z.Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Heikendorf vom 04. Oktober 2006 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 48 für das Gebiet "Überplanung des Grundstückes -Seeblick-, Uferweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



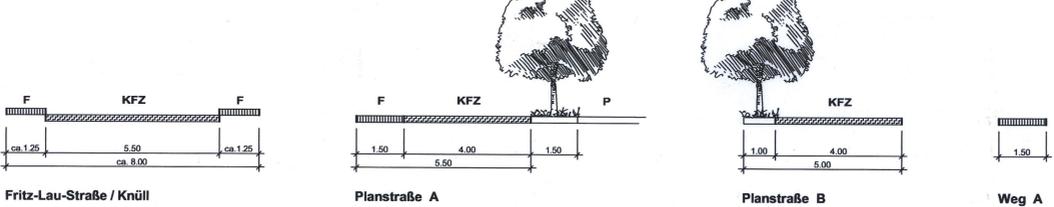
ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MABES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE	§ 11 BauNVO
HOTEL/GASTRONOMIE	ZWECKBESTIMMUNG HOTEL/GASTRONOMIE	
TOURISMS	ZWECKBESTIMMUNG TOURISMUS	
GR 875 m²	MAXIMALE GRÖÖE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16-17 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§ 16-18 BauNVO
max. EGPH	MAXIMALE HÖHE ERDGESCHOßFERTIGFUBODEN ÜBER NN	§ 16-18 BauNVO
max. TH	TRAUFHÖHE ÜBER ERDGESCHOßFERTIGFUBODEN ALS HÖCHSTMAß	§ 16-18 BauNVO
max. GH	GEBÄUDEHÖHE ÜBER ERDGESCHOßFERTIGFUBODEN ALS HÖCHSTMAß	§ 16-18 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	HAUPTFRISTRICHTUNG	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE MIT ANZAHL DER PLÄTZE	
	FÜßGÄNGERBEREICH	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT ANZAHL DER PLÄTZE ZUGUNSTEN DES TEILGEBIETS	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	MÜLLSAMMELSTANDORT	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN KINDERSPIELPLATZ	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	BEGRENZUNG DES REDUZIERTEN WALDSCHUTZSTREIFENS MIT ABSTAND	§ 9 Abs.6 BauGB § 24 Abs.1 LWaldG
	BEGRENZUNG DES GEWÄSSER- UND ERHÖLUNGSSCHUTZSTREIFENS SOWIE DES BAUVERBOTSTREIFENS IN METERN	§ 9 Abs.6 BauGB § 11 LNatSchG § 80 Abs.1 Nr.3 LWG
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESOND. BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND	§ 9 Abs.5 Nr.1 u. Abs.6 BauGB
III. DARESTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)		
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDEN GEBÄUDE	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	BÖSCHUNG	
	HÖHENPUNKTE ÜBER NN	
	MASANGABE IN METERN	
	NUMMER DES TEILGEBIETS	
	BEZEICHNUNG FÜR GEBÄUDE BZW. GEBÄUDETEILE	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. Februar 2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 23. Mai 2002 bis einschließlich 05. Juni 2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 07. Februar 2005, 22. Juni 2005 und 26. Oktober 2005 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 25. Januar 2005 bis einschließlich 07. Februar 2005, vom 09. Juni 2005 bis einschließlich 22. Juni 2005 und vom 13. Oktober 2005 bis einschließlich 26. Oktober 2005 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 am 22. Februar 2005 im Rahmen einer Anhörung und gemäß § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom 11. August 2005, vom 13. Dezember 2005 und 11. Juli 2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 20. Juni 2005, 14. November 2005 und 07. Juni 2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. August 2005 bis einschließlich 12. September 2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 29. Juli 2005 bis einschließlich 11. August 2005 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 16. November 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04. Oktober 2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16. November 2006 durch die Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 14. Dezember 2006 bis einschließlich 16. Januar 2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die erneute, zweite öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 30. November 2006 bis einschließlich 13. Dezember 2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung (Nr. 9) geändert. Daher haben der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 11. Juli 2006 bis einschließlich 11. August 2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute, dritte öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 27. Juni 2006 bis einschließlich 10. Juli 2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 48 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 am 27.07.07 durch Abdruck im Heikendorfer Anzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertiefung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 27.07.07 in Kraft getreten.

STRAßENPROFILE M. 1 : 100



TEIL B - TEXT

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

1.1 Das Teilgebiet 1 (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel/Gastronomie) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines Hotels und eines Restaurants. Zulässig sind

- ein Hotel mit Restaurationsbetrieb, den zugeordneten Versorgungseinrichtungen sowie weitere der Hauptnutzung oder der Strandversorgung dienende Nutzungen,
- Räume für die Verwaltung und Unterhaltung des Hotels und
- Räume und maximal eine Wohnung für Betriebsangehörige und Aufsichtspersonal.

1.2 Das Teilgebiet 2 (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Tourismus) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für touristische Zwecke. Zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- der Strandversorgung dienende Einrichtungen und
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die einen unmittelbaren Bezug zu touristischen, strandnahen oder maritimen Nutzungen aufweisen.

Ausnahmsweise können Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, die einen unmittelbaren Bezug zu touristischen, strandnahen oder maritimen Nutzungen aufweisen.

1.3 In dem Teilgebiet 3 (Allgemeines Wohngebiet) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In dem Teilgebiet 1 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 1.750 m² überschritten werden.

1.5 In dem Teilgebiet 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 500 m² überschritten werden.

1.6 In dem Teilgebiet 3 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 900 m² überschritten werden.

1.7 In den Teilgebieten 1 und 3 gilt das festgesetzte Maß für die überbaubare Grundstücksfläche für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder des Teilgebietes.

1.8 In den Teilgebieten 1 und 3 dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Balkone und deren in das Erdreich einbindende Stützen bis zu einer maximalen Breite von 8,00 m die festgesetzten Baugrenzen um maximal 1,50 m überschreiten.

2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 - 18 BauNVO

- Alle Grundstücke unter 3,00 m über NN liegen im hochwassergefährdeten Bereich. Die Oberkante des Erdgeschosses über dem Gelände der Gebäude, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, wird hier als absoluter Wert über NN (Normal Null) festgesetzt und beträgt
 - 3,30 m über NN im Teilgebiet 1 und
 - 3,50 m über NN im Teilgebiet 2 und 3.
 Hiervon abweichend darf bei den Gebäudeteilen 3 im Teilgebiet 1 die Höhe der Oberkante des Erdgeschosses über dem Gelände 3,30 m bis 4,00 m betragen.
- Die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe der Gebäude bzw. der Gebäudeteile sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschosses über dem Gelände bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
 - a) im Teilgebiet 1 für das Gebäudeteil 1 für die Traufhöhe 5,50 m und für die Gebäudehöhe 13,00 m,
 - a.b) im Teilgebiet 1 für das Gebäudeteil 2 für die Traufhöhe 5,00 m und für die Gebäudehöhe 10,50 m,
 - a.c) im Teilgebiet 1 für die Gebäudeteile 3 für die Gebäudehöhe 4,00 m und
 - b) im Teilgebiet 2 für die Traufhöhe 4,00 m und für die Gebäudehöhe 7,50 m sowie
 - c) im Teilgebiet 3 für die Traufhöhe 7,00 m und für die Gebäudehöhe 11,50 m.

2.3 Innerhalb der Baufelder mit der Bezeichnung "Kiosk" wird die Gebäudehöhe auf maximal 4,00 m gemessen von der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche festgesetzt.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) BauGB

- Im Teilgebiet 3 sind maximal fünf Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

4) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 (1) BauGB, § 20 Abs. 3 BauNVO

- In den Teilgebieten 1 und 3 sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

2) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.
- Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als klein-kronige Laubbäume mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Hiervon ausgenommen sind die 3 entlang der Fritz-Lau-Straße festgesetzten Einzelbäume. Diese sind als großkronige, hochstämmige Einzelbäume mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden.
- Die südlichen und östlichen Stellplätze der festgesetzten privaten Stellplatzanlage zugunsten des Teilgebietes 1 sowie die südlich angrenzenden öffentlichen Parkflächen sind untereinander und zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen abzugrenzen.
- An der westlichen Grenze des Teilgebietes 1 zum Teilgebiet 2 sowie an den westlichen Grenzen der Teilgebiete 2 und 3 zum Weg „An der Schanz“ und der östlichen Grenze des Teilgebietes 3 zur Planstraße B sind Heckenpflanzungen aus Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (1) BauGB

- Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Waldgebiet an. Bei baulichen Vorhaben sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG (Landeswaldgesetz) zum Waldabstand (Waldschutzstreifen) zu beachten. Mit Schreiben vom 27.05.2003 hat der Kreis Plön einer Unterschreitung des Waldabstandes bis auf 20,00 m zugestimmt.
- Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 100,00 m tiefen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens und der Bauverbotszone der Kieler Förde. Die Bestimmungen des § 11 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) und des § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG (Landeswassergesetz) sind zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 9 (2) (1) LBO

- In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig in rotem Verblendmauerwerk. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur Satteldächer oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° betragen. Für die Gestaltung eingeschossiger Anbauten und untergeordneter Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachziegeln in den Farbönen Rot, Traubraun oder Anthrazit einzudecken.
- Die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen zur Müllentsorgung sind als bewachsenes Gründach auszuführen.
- In den Teilgebieten 1 und 2 sind Werbeanlagen nur bis zu einer Einzelgröße von maximal 3,00 m² zulässig. Bei Werbeanlagen an Gebäuden dürfen diese die Traufe der Gebäude nicht überragen. Werbung mit Schriftzügen in Einzelbuchstaben erfolgt und der Gestaltung und Farbgebung des Gebäudes folgen. Werbeanlagen mit Leuchtbuchstaben sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Eine Hinterleuchtung von Werbeschriftzügen ist zulässig.

8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

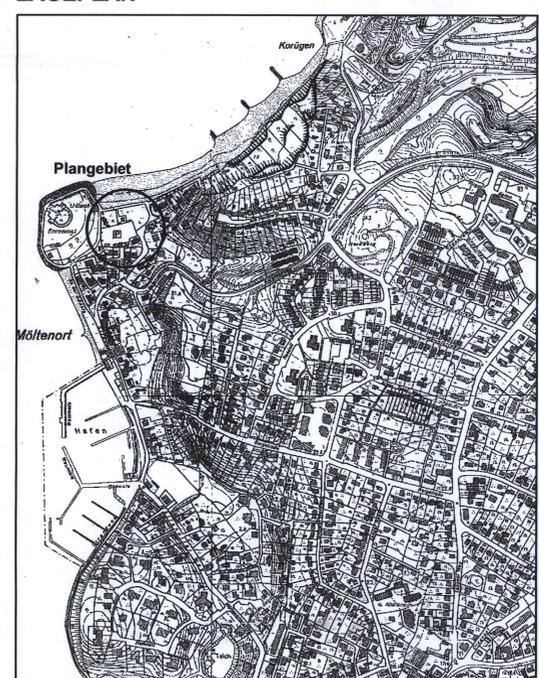
§ 9 (2) (1) LBO

- Im gesamten Plangebiet sind die privaten Wege- und Platzflächen sowie die ebenerdigen öffentlichen und privaten Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) entweder als Rasenflächen mit Fahrbrechen, als wasser- und luftdurchlässige Granulfläche oder mit Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit großem Fuganteil in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Fahrgassen des öffentlichen Parkplatzes südlich des Teilgebietes 1 sowie der festgesetzten privaten Stellplatzfläche im Teilgebiet 1.

9) Hinweise

- Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG befinden sich im Bereich des Tüchbergs in der Gemeinde Mönkeberg, Flur 3, Flurstück 132. Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahme wird die Überführung einer 866 m² großen Fläche in einen naturreicheren Biotoptyp festgesetzt. Die Fläche ist mit einzelnen Gehölzstrukturen zur landschaftlichen Gliederung der Sukzession zu überlassen.

LAGEPLAN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 48 DER GEMEINDE HEIKENDORF

JÄNICKE + BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a 24105 KIEL

Tel. 0431/5709190 Fax 5709199