

SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 FÜR DAS GEBIET "WOHNPROJEKT NÖRDLICH STÜCKENBERG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S.2414) und nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig - Holstein S. 6), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Heikendorf vom 17. Juni 2009 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 für das Gebiet "Wohnprojekt nördlich Stückenberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ALLOGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GR 400 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN JE BAUFENSTER	§ 16+17 BauNVO
±00 +31,00 m	MAXIMALE HÖHE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER	§ 16+18 BauNVO
TH 8,20 m	MAXIMALE TRAUFGHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBOSENS	§ 16+18 BauNVO
GH 19,20 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBOSENS	§ 16+18 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
△	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
WE	MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNHEIMTEN JE HAUSGRUPPE	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
—	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
→	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4+11 BauGB
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -FUSS- UND RADWEG-	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
▲	EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	PRIVATE GRÜNLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
□	KINDERSPIELPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT MAXIMALER ANZAHL DER STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE MIT MAXIMALER ANZAHL DER STELLPLÄTZE ZUGUNSTEN DER TEILGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN MIT ZUORDNUNG FÜR TEILGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE MÜLLENTSORGUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)		
—	VORHANDENES GEBÄUDE	
—	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
—	FLURSTÜCKSNUMMER	
—	BÖSCHUNG	
—	VORHANDENE GELÄNDEHÖHE	§ 92 (1) 3 LBO
—	HÖHENLINIE	
—	MASSANGABE IN METERN	
3	NUMMIERIERUNG DER BAUFENSTER	
M 1	GEBIETSBEZEICHNUNG DER MASSNAHMENFLÄCHEN	
—	SICHTDREIECK	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. März 2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Heikendorfer anzeiger" am 05. November 2006 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20. November 2008 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 LVm. § 3 Abs. 1 BauGB am 01. Oktober 2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 08. März 2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. April 2009 bis einschließlich 15. Mai 2009 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05. April 2009 durch Abdruck im "Heikendorfer anzeiger" örtlich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 14. April 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Heikendorf, den 12.0. AUG. 2009 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 27.02.2009 wurde mit den geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Kiel, den 19.05.2009 Siegelabdruck Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17. Juni 2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17. Juni 2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Heikendorf, den 2.0. AUG. 2009 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Heikendorf, den 12.0. AUG. 2009 Siegelabdruck Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.0. SEP. 2009 durch Abdruck im "Heikendorfer anzeiger" örtlich bekannt gemacht 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 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 mithin am 12.0. SEP. 2009 in Kraft getreten.
- Heikendorf, den 10.4. SEP. 2009 Siegelabdruck Der Bürgermeister

TEXT - TEIL B -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) BauGB

- In dem WA-Gebiet sind gemäß § 1 (6) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.
- In den Teilgebieten gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für bauliche Anlagen in den vorgegebenen Baufenstern.

2) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) BauGB

- In der Planzeichnung wird die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Hausgruppe jeweils in den Baufenstern Nr. 1 bis 4 festgesetzt, dabei ist je Wohngebäude der Hausgruppe nur eine (1) Wohnung zulässig. In den Baufenstern Nr. 5 und 6 sind keine Wohnungen zulässig.

3) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 10 und § 18 BauNVO

- In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FF) die im Teil A - Planzeichnung - für die jeweiligen Baufenster angegebene Höhe über Normal Null (üNN) nicht überschreiten werden. Die maximal in jedem Baufenster vorgegebenen zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

4) Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 (1) BauGB, § 12 (6), § 14 (1) und § 23 BauNVO

- Die Errichtung von Stellplätzen und Gemeinschaftsstellplätzen ist nur zulässig innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen.
- Die Errichtung von genehmigungsbedürftigen Geräteschuppen, Ställen, umbauten Abstellplätzen und in ihrem Nutzungszweck ähnlichen Nebenanlagen sind nur zulässig innerhalb der hierfür gesondert festgesetzten Flächen.
- Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Regenwasser oder zur Gewinnung von Solarenergie ist im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Maßnahmenflächen, Flächen für den Erhalt von Bepflanzung oder deren Neuanpflanzung sowie Verkehrs-, Ver- und Entsorgungsflächen zulässig.

5) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) a, § 9 (1) b, § 15 und § 20 sowie § 25 a und b BauGB

- Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Für die festgesetzten Pflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Im Randbereich der Wege und Stellplatzflächen sind mindestens 10 Laubbäume (Stammumfang 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) der Gehölzliste Nr. 1 (siehe Anhang zum grünordnerischen Fachbeitrag) oder Hochstammobstbäume (Stammumfang 12 - 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) regionaltypischer Sorten zu pflanzen. Die offene Vegetationsfläche der einzelnen Bäume (Baumscheiben) muss mindestens 6 m² groß und gegen Überfahren geschützt sein.

- Auf der Nordseite des öffentlichen Fußweges ist ein 80 cm hoher und 3,00 m breiter Kriekwall anzulegen, auf dem eine dreireihige Gehölzbeplanzung mit standortheimischen Gehölzarten der Gehölzliste Nr. 3 (siehe Anhang zum grünordnerischen Fachbeitrag) anzupflanzen und dauerhaft als Kriek zu pflegen und zu erhalten ist. Im Verlauf der Kriekreihe sind einzelne heimische Bäume der Gehölzliste Nr. 2 oder Obstbäume als Überhälter zu setzen.

5.4. Maßnahmenflächen

- Die Maßnahmenfläche M 1 wird als naturbetonter Biotop dauerhaft als jeglicher Nutzung genommen und einer weitgehenden Sukzession überlassen. Der vorhandene Graben wird seitlich aufgeweitet. Der höher gelegene Flächenanteil wird mit einzelnen standortheimischen Bäumen der Gehölzliste Nr. 2 (siehe Anhang zum grünordnerischen Fachbeitrag) bepflanzt. Gegenüber dem Wohngebiet wird eine dauerhafte Abzäunung errichtet.
- Die Maßnahmenfläche M 2 wird als naturbetonter Biotop dauerhaft als jeglicher Nutzung genommen und einer weitgehenden Sukzession überlassen. In der Maßnahmenfläche wird ein Kleingewässer angelegt, dessen anfallender Aushub auf der Südseite bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante modelliert und mit standortheimischen Gehölzen der Gehölzliste Nr. 3 (siehe Anhang zum grünordnerischen Fachbeitrag) bepflanzt wird. Gegenüber dem Wohngebiet wird eine dauerhafte Abzäunung errichtet.
- Innerhalb der Maßnahmenflächen sind jegliche Überformung mit Zierpflanzen und Gartengestaltungen, ein Aufstellen von Spielgeräten, Gartenschuppen, Kompoststapeln wie auch eine nur zeitweise Nutzung durch Zelte oder die Lagerung von Brennholz oder Schnittgut unzulässig.

- Unzulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen im 4,00 m Radius zum Stammfuß der zu erhaltenden Eiche an der Straße Stückenberg.
- Der Kriek am Nordrand des Plangebietes ist dauerhaft und als Kriek zu pflegen. Im 2,00 m Randbereich des Krieks sind Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Bestehende Kriekstücken werden mit standortheimischen Gehölzen der Gehölzliste Nr. 3 (siehe Anhang zum grünordnerischen Fachbeitrag) ergänzt.
- Der Gehölzstreifen am westlichen Rand des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten.

6) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf entsprechend § 21 (3) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 92 (1) 1 LBO

- Die Gestaltung der Fassaden von Hauptanlagen ist nur zulässig mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbstrich in einem Farbton, der einen Hellwertwert zwischen 15 und 80 aufweist (Weiß= 100, Schwarz= 0). Teilflächen von Fassaden dürfen auch mit einer Holzschalung und Holzwerkstoffplatten verkleidet werden.
- Als Dachform für die Hauptanlagen (Hauptgebäude) sind nur Pultdächer zulässig. Die Dachneigung darf 15° bis 25° betragen. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen für Hauptgebäude gelten nicht für dem Hauptbaukörper zugeordnete Gebäudeteile, wie z. B. Wintergärten, kleinere Anbauten, Windfänge und Eingangsbereichsüberdachungen.
- Die Verwendung von Glas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie in Verbindung mit der Fassadengestaltung und Dachdeckung ist zulässig.

- Die Errichtung überdachter Stellplätze (Carports) ist auf den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Die Außenverkleidung der überdachten Stellplätze und der in Textziffer 3.2. genannten Nebenanlagen ist nur mit einer Holzverkleidung zulässig.

- Die Dächer von Nebenanlagen im Sinne der Textziffer 3.2 und überdachten Stellplätzen (Carports) sind nur als bewachsene Gründächer auszuführen. Zulässig ist auch eine Bedachung dieser baulichen Anlagen, wenn sie in Material, Form und Farbgebung der Bedachung der Hauptanlagen entspricht.

8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Einfriedungen

§ 92 (1) 3 LBO

- Alle offenen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu überdachten Stellplätzen, wie auch die Verkehrsflächen der Wohnwege sowie die Aufstellflächen für Abfallbehälter sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. Rasengittersteinen, Oxokiessteinen, Pflasterungen mit einem großen Fuganteil oder Grundbelägen) herzustellen.
- Nebenanlagen zur Müllentsorgung müssen mit einem Sichtschutz umgeben sein. Ebenso ist eine Umpflanzung mit einer einheimischen Laubholzhecke oder einem berankten Zaun zulässig. Die Höhe der Einfassungen muss mindestens der Höhe der Abfallbehälter über dem Gelände entsprechen.
- Zwischen den Stellplatzflächen und der angrenzenden Fläche des Kindergartens ist eine bis zu 2,00 m hohe begrünte Schutzwand zu errichten.
- Einfriedungen zwischen privat genutzten Flächen und gemeinschaftlich genutzten Wegen, Freiflächen und Stellplätzen sind nur als lebende Hecken mit Laubgehölzen zulässig. An der Außenseite der Hecke dürfen maximal 1,00 m hohe Zäune vorgesezt werden.
- Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind auf den Grundstücksflächen Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

HINWEISE:

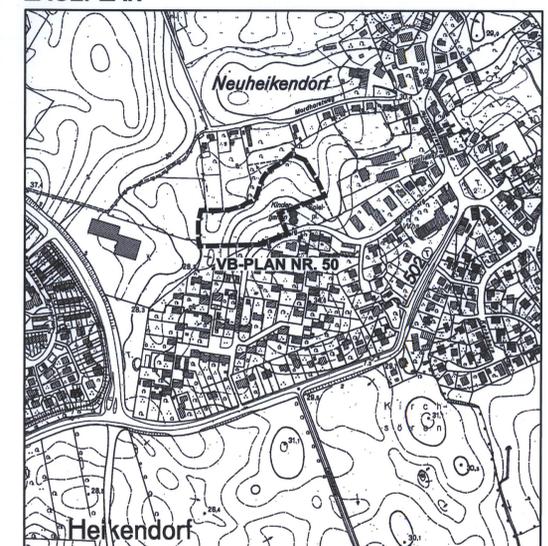
1) Grünordnung

Bei der Entwicklung der Baupläne, der Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der Inhalt, die grünordnerischen Empfehlungen und Hinweise des grünordnerischen Fachbeitrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den in der Anlage aufgeführten Gehölzlisten zu beachten.

2) Baumschutz

Für Eingriffe in den Wurzelbereich bestehender und zukünftig zu pflanzender Bäume sind die Regelungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbestand und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

LAGEPLAN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.50 GEMEINDE HEIKENDORF

"WOHNPROJEKT NÖRDLICH STÜCKENBERG"

JÄNICKE + BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 a 24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199