SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 FÜR DAS GEBIET "KORÜGEN-WEST / ZWISCHEN ZUBRINGER NORD, WANDERWEG UND KORÜGEN"

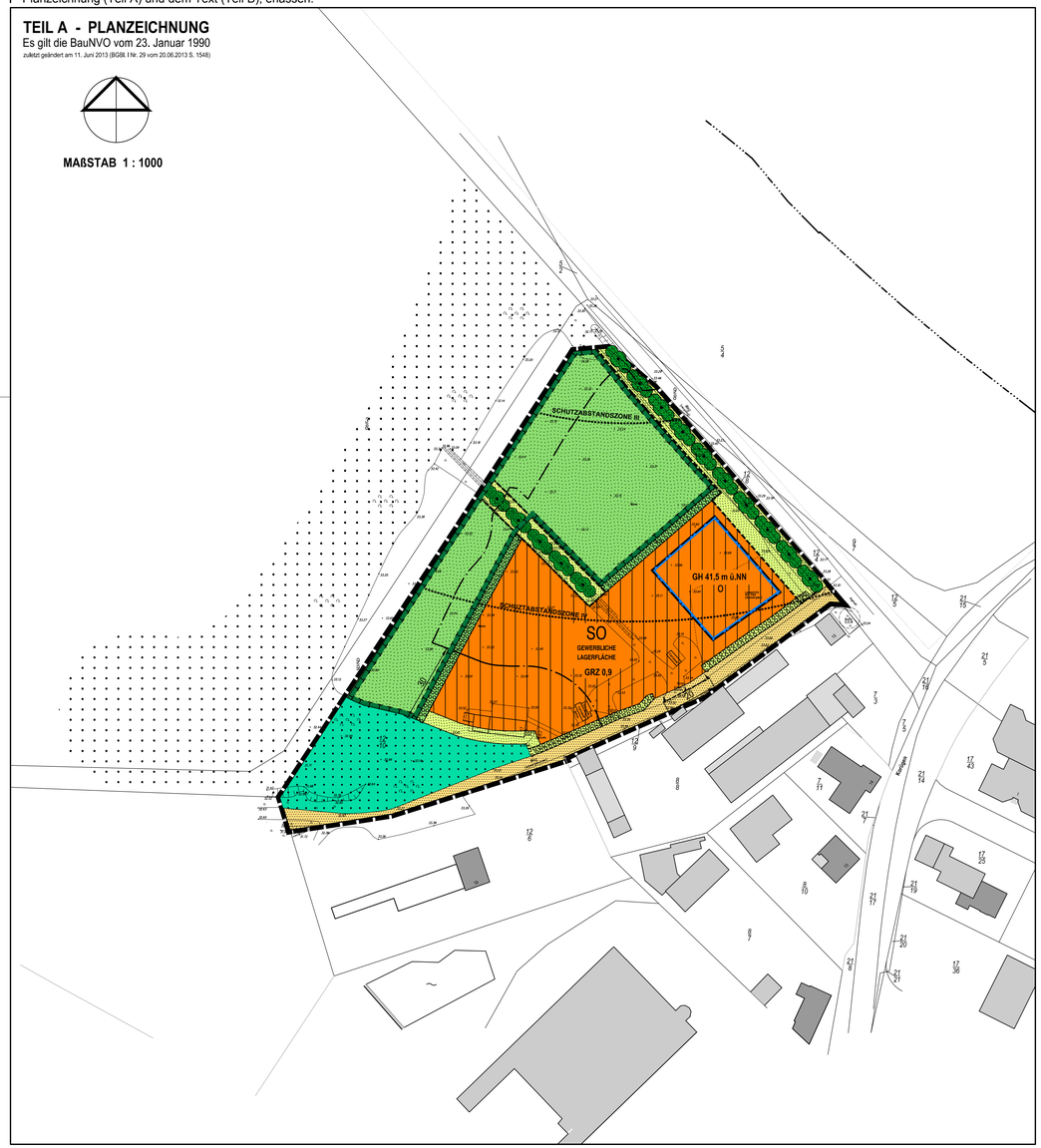
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf vom 04. Juli 2018 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet "Korügen-West / Zwischen Zubringer Nord, Wanderweg und Korügen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)

MAßSTAB 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
SO GEWERBLICHE LAGERFLÄCHE	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "GEWERBLICHE LAGERFLÄCHE"	§11 BauNVO
GRZ 0,9	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+19 BauNVO
GH 41,5 m ü.NN	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER	§ 16+18 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	PRIVATE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN - SAUMSTREIFEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	FLÄCHEN FÜR WALD	§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	**§ 9 Abs.6 BauGB**
	WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 WaldG
	SCHUTZABSTANDSZONE	§ 1 SchBerG
	ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
12/10	FLURSTÜCKSNUMMER	
	FLURGRENZE	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1. Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gewerbliche Lagerfläche" dient der Lagerung von Baumaterialien auf offenen Lagerflächen.

Ausschließlich innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Baufeldes sind überdachte Lagerflächen mit einer Grundfläche (GR) von maximal 1.000 m² zulässig. (siehe auch Textziffern 4.1 und 4.2)

Die Lagerung von Schrott, Abfall und ähnlich wirkendem Material sowie Gefahrenstoffen und wassergefährdenden Stoffen ist innerhalb des gesamten sonstigen Sondergebietes unzulässig.

2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1. Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

3) Grünordnerische Festsetzungen

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

3.1. Die festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglicher Lagernutzung freizuhalten.

3.2. Der nördliche Bereich der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist als extensives Grünland zu entwickeln und zu erhalten.

3.3. Der südliche Bereich der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am nordwestlichen Rand des Plangebietes ist durch natürliche Sukzession ein dem Wald vorgelagerter Waldschutzstreifen auszubilden.

Hierzu ist die Grasnarbe zu öffnen, damit sich neue Arten leichter etablieren können. Die Ansaat erfolgt natürlich durch Samenflug aus dem nördlichen Waldbestand. Sofern keine Gehölzsukzession entsteht ist durch geeignete Maßnahmen und Ansaat nachzubessern.

3.4. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, südöstlich angrenzend an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine bepflanzte Verwallung anzulegen.

Die Wallhöhe muss mindestens 80 cm betragen. Die Bepflanzung ist entsprechend der Artenliste B anzulegen (siehe Artenliste B im Umweltbericht). Die Gehölzhöhe muss bei der Pflanzung mindestens 1,0 m betragen.

3.5. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der privaten Verkehrsfläche am südlichen Rand des Plangebietes sind Neuanpflanzungen entsprechend der Artenliste A auszuführen (siehe Artenliste A im Umweltbericht).

Für die Abgrenzung sind ausschließlich heimische Laubgehölze/Sträucher dreireihig in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Um ihre Sichtschutzfunktion zu erfüllen dürfen die Gehölze nicht kürzer als 1,80 m geschnitten werden.

3.6. Die zu erhaltenden Knicks sind durch Knickschutzstreifen in der in der Planzeichnung Teil A vorgegebenen Breite von 3,0 m für den zentral im Gebiet befindlichen Knick und 8,0 m für den Knick am nordöstlichen Rand vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen zu schützen. Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher baulicher Nutzung sowie Lagernutzung freizuhalten und dauerhaft durch Zäune gegenüber der Lagernutzung abzugrenzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

4) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 84 (1) 1 LBO

4.1. Die Überdachung der Lagerflächen innerhalb des im Sondergebiet festgesetzten Baufeldes darf maximal zu drei Seiten durch Wandflächen geschlossen werden.

4.2. Für die Gestaltung der Wandflächen gemäß Ziffer 4.1 sind ausschließlich eine Holzverkleidung aus naturbelassenen flachen Brettern oder Bohlen oder profilierte Metalltafeln im Farbton Grün, der einen Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 10% und 25% aufweisen muss, zulässig.

Anstriche der Holzverkleidungen mit einer farblosen Lasur sind zulässig.

5) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 84 (1) 5 LBO

5.1. Die offenen Lagerflächen sind als Schotterrasen wassergebunden herzustellen.

5.2. Die nicht durch eine Lagernutzung in Anspruch genommenen Flächen sind als Rasenflächen zu gestalten.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG für die Eingriffe innerhalb des festgesetzten Sondergebietes befinden sich auf einer Teilfläche des Flurstückes 12/10 in räumlicher Nähe swüdwestlich des Plangebietes. Die Gesamtfläche umfasst 1.230 m² (siehe Bestands- und Planungskarte für die externe Ausgleichsmaßnahme als Anlage zum Umweltbericht).

   Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

   Innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche ist durch natürliche Sukzession ein dem Wald vorgelagerter Waldschutzstreifen auszubilden. Hierzu ist die Grasnarbe zu öffnen, damit sich neue Arten leichter etablieren können. Die Ansaat erfolgt natürlich durch Samenflug aus dem nördlichen Waldbestand. Sofern keine Gehölzsukzession entsteht ist durch geeignete Maßnahmen und Ansaat nachzubessern.

   Im Umfeld der externen Ausgleichsfläche sind an den in der Kartendarstellung des externen Ausgleichs dargestellten Standorten (Anlage zum Umweltbericht) insgesamt 119,0 m Knick neu anzulegen.

   Zur Anerkennung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwingend erforderlich und der UNB unaufgefordert vorzulegen.

   Der noch fehlende Knickausgleich in einer Größenordnung von 57,0 m wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 der Gemeinde Heikendorf erbracht.

2. An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Im Westen des Plangebietes befinden sich Teile des SO-Gebietes nachrichtlich dargestellten Waldbestandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 LWaldG einzuhalten.

3. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

   Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder einer der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Schrevenborn eingesehen werden

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heikendorf vom 09. Dezember 2015. Die verfahrensleitenden Beschlüsse wurden seitens der Gemeindevertretung Heikendorf auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" am 05. Februar 2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen einer öffentlichen Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 14. März 2017 bis einschließlich 28. April 2017 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 13. März 2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 22. Januar 2018 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. März bis einschließlich 16. April 2018 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05. März 2018 durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.heikendorf.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09. März 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heikendorf, den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 12. November 2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt .

Kiel, den — Siegelabdruck — Öffentl. best. Verm. -Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04 Juli 2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04. Juli 2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heikendorf, den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heikendorf, den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

11. Der Beschluss der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 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 05. Dezember 2018 ortsüblich 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 06. Dezember 2018 in Kraft getreten.

Heikendorf, den — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE HEIKENDORF

GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de