SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80 (VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN) FÜR DAS GEBIET "ÜBERPLANUNG DES GRUNDSTÜCKES HAFENSTRASSE 1"

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 11.September 2019 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 80 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für das Gebiet "Überplanung des Grundstückes Hafenstraße 1", 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	**§ 9 BauGB, BauNVO**
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN	§ 16 Abs.5 BauNVO
SO Ferienwohnen / Gastronomie	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "FERIENWOHNEN / GASTRONOMIE"	§ 10 BauNVO
GRZ 0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+19 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 16+20 BauNVO
GH 13,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER NORMALHÖHENNULL (NHN)	§ 16+18 BauNVO
EG +3.00m	HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NHN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUSSGÄNGERBEREICHBEREICH	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN - PARKANLAGE -	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	II. VERMERKE	**§ 9 Abs.6a BauGB**
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND	§ 9 Abs.5 Nr.1 BauGB
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
16/5	FLURSTÜCKSNUMMER	
1.84	HÖHENPUNKT ÜBER NN	
	GEMARKUNGSGRENZE	
	FLÄCHEN FÜR AUSKRAGENDE TERRASSEN UND BALKONE	
	GEBÄUDE KÜNFTIG FORTFALLEND	

TEIL B - TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes
§ 12 (3) und (3a) i.V.m § 9 (2) BauGB

1.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

2.1 Das festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Ferienwohnen / Gastronomie- dient zu Zwecken der Erholung und dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen in Ferienwohnungen für einen ständig wechselnden Personenkreis sowie zum Betrieb eines Gastronomiebetriebes. Zulässig sind:

a) Ferienwohnungen,

b) ein Gastronomiebetrieb mit den für die Nutzung erforderlichen Gast-, Lager-, Sanitär- und Nebenräumen sowie

c) Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Dauerwohnnutzungen sind unzulässig.

2.2 Im gesamten Plangebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausschließlich durch Balkone und Terrassen innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sowie durch Anlagen zur Erschließung der Gebäude (Treppen, Rampen) überschritten werden.

3) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

3.1 Im gesamten Plangebiet wird Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude auf die in der Planzeichnung für die Baufelder festgesetzten Höhen über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

3.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf NHN (Normalhöhennull) bezogen.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes.

3.3 Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen, Abgasschornsteine) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

4) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

4.2 Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

5) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

5.1 Die festgesetzten Bäume sowie die Anpflanzungen innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang zu erhaltender Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6) Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

6.1 Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetztes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBI. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Da das gesamte Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, beziehen sich die Vorgaben zur Errichtung von Leuchtreklamen auch auf die Baustellenbeleuchtung.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Parkplatz und Baustellenbeleuchtungen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

6.2 Das Plangebiet liegt innerhalb des 150,0 m tiefen Gewässerschutzstreifens der Ostsee. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) sind zu beachten.

6.3 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, § 84 LBO

7) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 84 (1) 1 LBO

7.1 Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig mit einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 75 % aufweisen muss

Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 20% ist auch eine Holzverkleidung aus flachen Brettern oder Bohlen zulässig. Anstriche der Holzverkleidungen sind mit einer farblosen Lasur auszuführen.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

7.2 Im gesamten Plangebiet sind als Dachform der Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.

7.3 Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf den Dächern der Hauptgebäude parallel zur Ebene der Dachfläche zulässig.

Die Solaranlagen müssen zu den seitlichen Rändern der Hauptdächer sowie von Dachaufbauten einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten.

7.4 Im gesamten Plangebiet sind Kleinwindkraftanlagen unzulässig.

7.5 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur bis zu einer Einzelgröße von maximal 2,50 m² zulässig. Bei Werbeanlagen an Gebäuden dürfen diese die Brüstung der Fenster des ersten Obergeschosses nicht überragen.

Werbung mit Schriftzügen muss in Einzelbuchstaben erfolgen 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.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind nur Schilder, die auf den Standort hinweisen.

Fremdwerbung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von Ökopunkten aus dem Ökokonto der Gemeinde Heikendorf nördlich Stückenberg (Az. 3104-3/080/0056), das im selben Naturraum liegt.

   Das Ökokonto befindet sich auf den Flurstücken 76/2 und 75/9 der Flur 2, Gemarkung Neuheikendorf in der Gemeinde Heikendorf.

   Aus dem Ökokonto wird der Ausgleichsbedarf von 133 Ökopunkten ausgebucht.

   Als weitere zugeordnete Ausgleichsmaßnahme sind auf der Fläche des Ökokontos an hierfür geeigneten Standorten drei Bäume neu anzupflanzen.

2. Auf die Beachtung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Aufhängen von drei Fledermaus- Quartierkästen) sowie die Einhaltung der Fristen für den Gebäudeabbruch (zulässig in der Zeit vom 01.12. bis 28.02. eines jeden Jahres) und Gehölzentnahmen (unzulässig in der Zeit vom 01.03. bis 01.10. eines jeden Jahres) wird ausdrücklich hingewiesen.

3. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

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

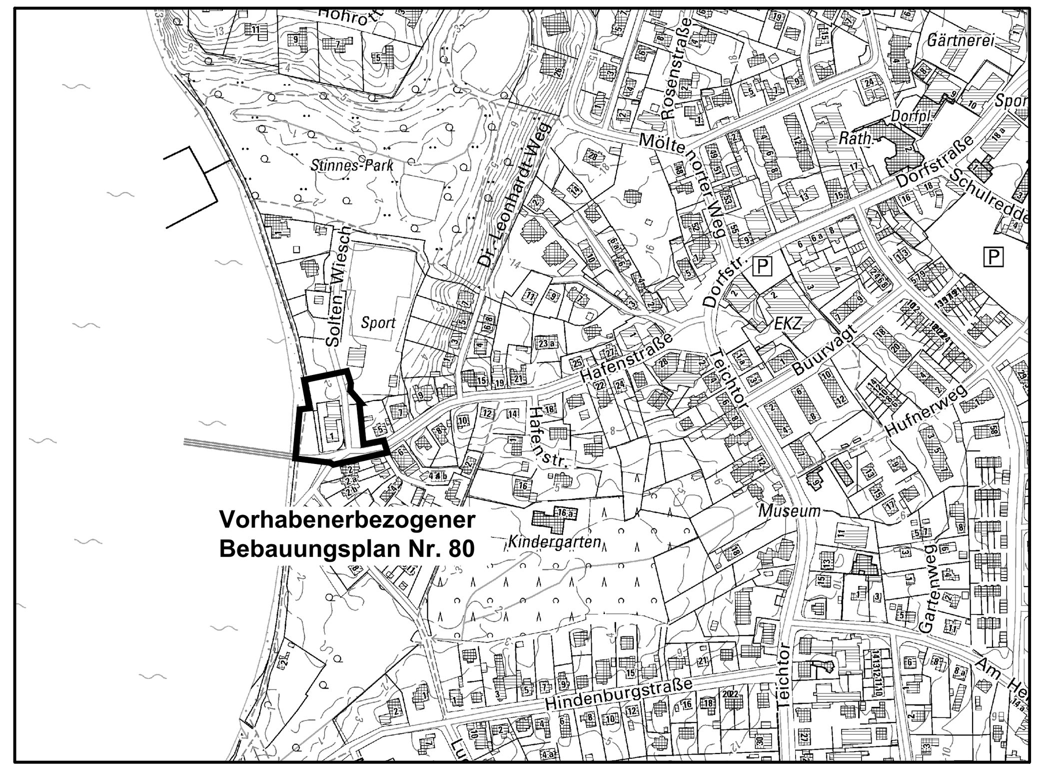
   Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in 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 eines 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 Erschließungsmaßnahmen wie z.B. 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 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

   Es wird darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

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.

LAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heikendorf vom 17. Mai 2017. Die verfahrensleitenden Beschlüsse wurden seitens der Gemeindevertretung auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" am 06. November 2017 erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www.heikendorf.de zusätzlich ins Internet eingestellt.

2. Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15. November 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 09. März 2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 02. Juli 2018 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 mit Begründung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. August 2018 bis einschließlich 17. September 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 06. August 2018 durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 03. August 2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25. Februar 2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauuungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie deren Begründung haben in der Zeit vom 15. April 2019 bis einschließlich 15. Mai 2019 während der Öffnungszeiten erneut 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. April 2019 durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich unter www.heikenorf.de ins Internet eingestellt.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 12. April 2019 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11. September 2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11. September 2019 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heikendorf, den — Siegelabdruck — Bürgermeister

12. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und- Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlegen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

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

Heikendorf, den — Siegelabdruck — Bürgermeister

14. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 80 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07. Oktober 2019 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 08. Oktober 2019 in Kraft getreten.

Heikendorf, den — Siegelabdruck — Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 80 (VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN) 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