

SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1A ORTSKERN FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN BUURVAGT, TEICHTOR UND DORFSTRASSE

NACH § 82 DER LANDESBAUORDNUNG VOM 24. FEBRUAR 1983 (GVOBL. SCHL.-H. S. 86) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 02.11.1988 AUFGRUND DER §§ 10 UND 172 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER FASSUNG VOM 08. DEZEMBER 1986 (BGBl. I S. 2253), SOWIE UND NACH DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS BEIM LANDRAT DES KREISES PLÖN FOLGENDE SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1A ORTSKERN FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN BUURVAGT, TEICHTOR UND DORFSTRASSE, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen (Anordnung normativen Inhalts)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änd. B-Plan Nr. 1A	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Kerngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 7 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
	Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 17, 20 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 17, 19 BauNVO
	Traufhöhe maximal 17,0 m über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	Überkante Fußboden Erdgeschoß 13,30 m über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 17, 18 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 27 BauNVO
	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
	Satteldach	§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 82 LBO
	Waldach	§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 82 LBO
	Pultdach	§ 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 82 LBO
	Stellung der baulichen Anlagen (Firststrichung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Verkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Dorfplatz: Verkehrsüberhänge Zone Buurvagt: Wohn- und Spielstraße	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze mit Zufahrt für Baugelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grundstückseinfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Pflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umrandung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 27 BauGB
	Umrandung von Flächen für Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädli. Be- w. (Bundesimmissionschutzgesetz)	§ 9 Abs. Nr. 4 Abs. 2 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	2,50 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
	II. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Bei Durchführung der Planung entfallende Flurstücksgrenzen	
	In Aussicht genommene Flurstücksgrenzen	
	vorhandene bauliche Anlage	
	Bei Durchführung der Planung entfallende bauliche Anlage	
	Flurstücksangabe	
	Kennzeichnung der berechtigten Baugelände für die Abgrenzung der Gemeinschaftsstellplätze	
	Geländehöhe z.B. 11,0 m über NN	

(TEIL B) TEXT

- Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO in Verbindung mit § 21 a (2) BauNVO sind Flächenanteile der im Bebauungsplan Nr. 1A für das Gebiet Ortskern festgesetzten Gemeinschaftsanlage (Gst) im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.
- Zum Schutze des Erscheinungsbildes der Ortsmitte dürfen Bauweise und Abstände gem. § 6 (11+12) LBO unterschritten werden.
- Innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen sind notwendige Kellerräume zulässig.
- Baukörper**
 - Zur Erhaltung der Maßstäblichkeit werden bei Neubauten und baulichen Veränderungen, welche die Breite von 9 m überschreiten, vertikale Gliederungen vorgeschrieben.
 - Die Traufhöhe der zweigeschossigen Gebäude wird auf max. 7 m über Fahrbahnoberkante festgesetzt.
- Wandöffnungen**
 - Fassaden müssen in jedem Gesch. durch Öffnungen untergliedert werden.
 - Es sind mit Ausnahme der Schaufenster stehende Formate zu verwenden.
 - Öffnungen müssen in den Vollgeschossen allseitig von Wandflächen umgeben sein.
 - Fenster mit stehenden Formaten müssen durch Kämpfer unterteilt werden.
- Schaufenster**
 - Schaufenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
 - Die Schaufensterfläche darf max. 60 % der Wandfläche betragen, bezogen auf die gesamte zu öffentlichen Flächen (einschl. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) zugehörige Fassadenfläche.
 - Markisen sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.
- Materialien**
 - Fassadenflächen sind in roten Ziegelmauerwerk zu verblenden. Ausnahmeweise kann Sichtbeton in natürlich belassener Oberfläche mit dem Ziegelmauerwerk verwendet werden, jedoch nur für untergeordnete Bauteile.
 - Für Fensterrahmen und Türen werden nur weiße oder matt dunkle Oberflächen zugelassen. Metallische Oberflächen sind unzulässig.
 - Gegliederte Dachflächen sind mit roten Dachziegeln zu decken.
- Dächer**
 - Die Dachneigung von zulässigen Sattel-, Pult-, und Walddächern muß 22 bis 45 Grad betragen.
 - Drempel sind unzulässig.
 - Die Firststrichung der Pultdächer innerhalb der eingeschossigen Baufläche des Baubereiches ① sind entweder parallel zur Baugrenze an der Dorfstraße oder parallel zur Baugrenze Richtung Baubereich ② herzustellen. Die Traufhöhe wird auf max. 17,00 m über NN festgesetzt.
- Verheerungen sind nur an Fassaden im Erdgeschoß zulässig, sie dürfen die Oberkante der Fensterbrüstungen im 1. Obergeschoß nicht überragen.
- Spielflächen und ähnliche Unternehmungen sind im Sinne des § 33 in der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Diskotheken unzulässig gem. § 1 (5+9) BauNVO.
- Für die zu pflanzenden Bäume sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.
- Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig. Im Baugelände 22 sind im Obergeschoß nur Einzelhandelsläden mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig.
- Das Flurstück 108/10 kann von den Nutzern der Flurstücke 111/5 und 108/23 in einer Bauweise von max. 8 m über die gesamte Gebäudebreite unterbaut werden.
- Nördlich und östlich des Flurstückes 110/8 und östlich des Flurstückes 110/3 sowie westlich der Flurstücke 105/15 und 105/56 bis zum Gebäude Klopensburg sind Maßnahmen für den Sichtschutz in Form einer 1,50 m breiten Immissionschutzpflanzung aus immergrünen Gehölzen, Buschwerk oder ähnliches in einer Höhe von 2,50 m vorzusehen. Eine Baumreihe östlich der Flurstücke 110/8 und 110/3 ist zusätzlich vorzusehen. Auf der Nordseite des Buurvagtes ist eine 2,50 m hohe, berankte Mauer mit Vertikalzäsuren in einem Abstand von 16,0 m sowie die Pflanzung einer doppelten Baumreihe vorzusehen.
- Auf dem Flurstück 108/23 ist für die Bebauung mittig innerhalb der vorgesehenen Baulinien eine Passage mit einem Glasdach vorzusehen.
- In der Wohn- und Spielstraße Buurvagt sind Parkplätze vorzusehen, die bei Bedarf als Stellplätze abgelöst werden können.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.06.1988.
Die ursprüngliche Kennzeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausweis vom 18.06.1988 bis einschl. 02.11.1988 erfüllt.
Heikendorf, den 30. Nov. 1988

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 26.01.1988 durchgeführt worden.
Heikendorf, den 30. Nov. 1988

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.11.88 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Heikendorf, den 30. Nov. 1988

- Die Gemeindevertretung hat am 23.03.1988 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Heikendorf, den 30. Nov. 1988
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.04.1988 bis zum 30.05.1988 während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Ausweis vom 27.03.1988 bis einschl. 12.04.1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Heikendorf, den 30. Nov. 1988
- Der katastermäßige Bestand am 29. Nov. 1988 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, den 15. Dez. 1988
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.1988 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Heikendorf, den 30. Nov. 1988
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
Heikendorf, den 30. Nov. 1988
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.11.1988 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.11.1988 gebilligt.
Heikendorf, den 30. Nov. 1988
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 2 Halbsatz 2 BauGB am 20.12.1988 dem Landrat des Kreises Plön angesetzt worden. Dieser hat mit Verfüzung vom 10.03.1989 Nr. 400-10/849.2, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, oder, falls geltend gemachte Rechtsvorschriften bestehen, sind, gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Heikendorf, den 12.07.1989
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 12.07.1989 ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 12.07.1989 in Kraft getreten.
Heikendorf, den 29.09.1989

SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1A ORTSKERN FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN BUURVAGT, TEICHTOR UND DORFSTRASSE