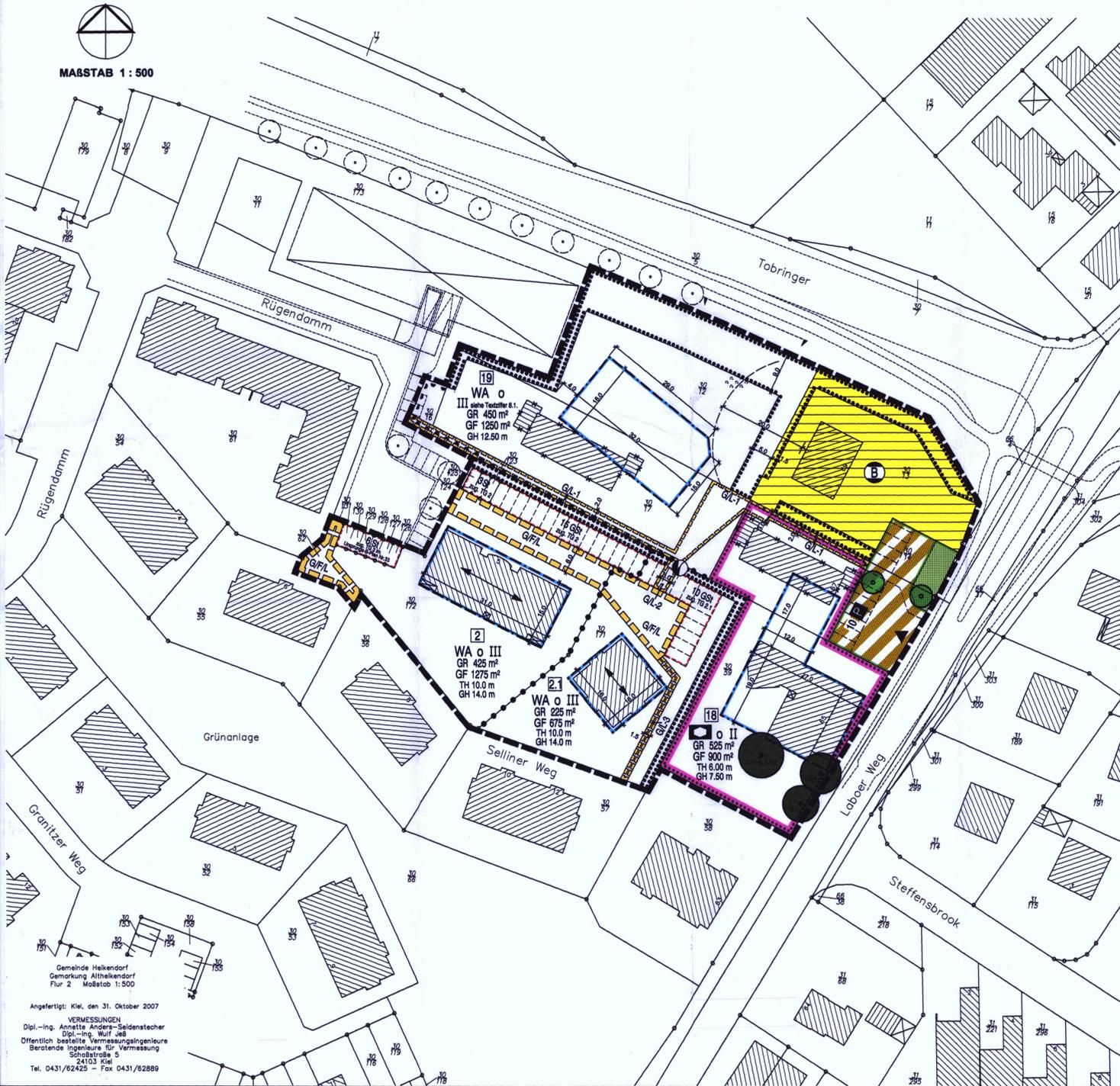


SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 FÜR DAS GEBIET "LABOER WEG - NORD / AM HEIDBERG"

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 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 6), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Heikendorf vom 24. April 2013 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet "Laboer Weg - Nord / Am Heidberg" 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**
- I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)**
- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS
 - WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
 - GR 450 m² MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN
 - GF 1250 m² MAXIMALE ÜBERBAUBARE GESCHOSSFLÄCHE
 - III ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
 - TH 6,00 m MAXIMALE TRAUFRÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBOEDENS
 - GH 10,50 m MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBOEDENS
 - O OFFENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - HAUPTFRISTRICHTUNG
 - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - KINDERGARTEN
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
 - OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - 10 OFFENTLICHE PARKFLÄCHE MIT ANZAHL DER PLÄTZE
 - EIN- UND AUSFAHRT
 - ZUFABRTSBEREICH
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
 - STRASSENBELEITGRÜN
 - FLÄCHEN FÜR VERSORANUNGEN
 - BLOCKHEIZKRAFTWERK
 - ELEKTRIZITÄT (VERTEILERKASTEN RÖG 211)
 - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
 - ERHALTEN VON BÄUMEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE MIT ANZAHL DER PLÄTZE UND ZUORDNUNG
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT ANZAHL DER PLÄTZE UND ZUORDNUNG
 - MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTORGUNGSTRÄGER
 - MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER VER- UND ENTORGUNGSTRÄGER
 - MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTORGUNGSTRÄGER
 - MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTORGUNGSTRÄGER
- II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)**
- VORHANDENES GEBÄUDE
 - KÜNFTIG FORTFALLENDEN GEBÄUDE
 - VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
 - FLURSTÜCKSNUMMER
 - MASSANGABE IN METERN
 - NUMMERIERUNG DER TELGEBIETE
 - 20,0 m TIEFEN ABSTANDSLÄCHE ZUM STANDORT DES SCHORNSTEINES DES VORHANDENEN BLOCKHEIZKRAFTWERKES

TEIL B - TEXT

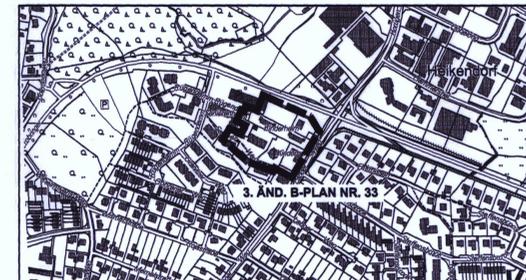
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- PLANNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - In dem WA-Gebiet sind:
 - die gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig
 - die gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handverarbeitungsarbeiten nicht zulässig
 - Die zulässige Grundfläche kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden:
 - in den Teilgebieten 2 und 2.1 bis zu einer GRZ von 0,45
 - in dem Teilgebiet 19 bis zu einer GRZ von 0,30
 - Beschränkung der Anzahl der Wohnungen
 - In dem Teilgebiet 19 sind in einem Wohngebäude maximal 18 Wohnungen zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens der Hauptgebäude darf maximal betragen:
 - 33,00 m über NN in den Teilgebieten 2, 2.1 und 19
 - 33,50 m über NN im Teilgebiet 18
 - Die im Teil A - Planzeichnung - festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens bezogen, gemessen von dessen Oberkante.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Alle ebenen Stützflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports sind in wasser- und luftdichtem Aufbau herzustellen.
 - Die Dächer für Garagen, Carports und oberdeckte Stellplätze sind als bewachsenes Gründach auszuführen.
 - Ordnungserhaltende Festsetzungen
 - Im Teilgebiet 19 darf der an der nördlichen Grenze zur Straße "Tobringer" als dauerhaft zu erhaltend festgesetzte Gebäudeteil einschließlich im Bereich des festgesetzten Zufahrtbereiches nur durch maximal einen (1) Durchbruch von maximal 6,00 m Breite zugunsten der Erschließung des Teilgebietes durchbrochen werden.
 - Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind bei Abgang standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
 - Lärmschutz
 - Der passive Schallschutz ist vorzusehen in Fassaden von Gebäuden:
 - im Teilgebiet 19 an der Ostseite
 - im Teilgebiet 19 an der Nordseite
 - In diesen Fassaden der Gebäude sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen, die zum Aufenthalt genutzt werden, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Bemessung des passiven Schallschutzes für Außenbauteile an der Fassade hat gemäß Ziffer 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Fassung 11/1989) mindestens dem Lärmschutzbereich III zu entsprechen. Bei schutzbedürftigen Räumen soll mindestens ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (erf. R_w) von 35 dB erreicht werden.
 - Nachrichtliche Übernahmen
 - Das Plangebiet liegt mit Teilsflächen entlang des Kolonnenweges in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage „Jägerberg“. Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen der Schutzabstandsordnung der Wehrbereichsverwaltung I zu beachten (siehe Schutzbereichsnetz).
 - Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf entsprechend § 21 (3) LNIStGH Anwendung und ist zu beachten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
- Ausgestaltung der baulichen Anlagen
 - Im Teilgebiet 19 ist das 3. Obergeschoss als Staffelgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 7 LBO auszubilden. Dabei müssen die nach Westen, Norden und Osten ausgerichteten Außenwände des Staffelgeschosses um mindestens 1,75 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
 - In den Teilgebieten 2, 2.1 und 19 ist die Gestaltung der Fassaden von Vollgeschossen der Hauptanlagen nur in roten oder rötlichen Verputzmaterialien zulässig. Die Gestaltung der Fassadenflächen von Staffelgeschossen darf ausnahmsweise mit einem glatten Außenputz oder Plattenverkleidungen ausgeführt werden, die jeweils mit einem hellen Farbton zu überstreichen sind. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenanteilen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
 - In dem Teilgebiet 19 ist die Gestaltung der Fassaden nur zulässig mit einem Verputzmaterial, glatten Außenputz und geradlinigen Verputzmaterialien in einem hellen Farbton oder mit einer Holzverkleidung.
 - Als Dachform sind nur zulässig:
 - in den Teilgebieten 2 und 2.1 Sattel- oder Walddächer mit einer Dachneigung zwischen 10° bis 40°
 - in den Teilgebieten 18 und 19 Pult- oder Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 20°
 - In den Teilgebieten 2 und 2.1 sind die Dächer der Hauptgebäude nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Glas- oder glasierte Materialien sind nicht zulässig.
 - In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Glaselementen und Bauelementen zur Gewinnung alternativer Energie in Verbindung mit der Fassade- und Dachgestaltung zulässig.
 - In allen Teilgebieten hat die Außenverkleidung der Garagen, Carports, überdeckten Stellplätze und Nebenanlagen in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Ebenfalls zulässig ist die Verwendung einer Holzverkleidung aus feinem Breiten.
 - Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter
 - In allen Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Abfallbeimischung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

KREIS PLÖN
Die Landrätin
- Kreisplanung -

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. Oktober 2007. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Heikendorfer anzeiger“ am 06. April 2009 und am 06. Mai 2009 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 07. Mai 2009 durchgeführt.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der von der Gemeindevertretung für verfahrensfähende Beschlüsse delegierte Bau- und Umweltausschuss hat am 30. November 2008, am 17. Januar 2011 und am 29. Oktober 2012 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Juli 2010 bis einschließlich 15. August 2010 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06. Juli 2010 durch Abdruck im „Heikendorfer anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01. Juni 2010 sowie gem. § 4 Abs. 3 BauGB am 24. August 2011 und am 14. Dezember 2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 06. Mai 2013 sowie die planmäßigen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig best. im Katasteramt Heikendorf, den 29.05.2013, Siegelabdruck, Der Bürgermeister.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Vermerk Nr. 6) geändert. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26. September 2011 bis einschließlich 07. Oktober 2011 während der Sprechstunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05. September 2011 durch Abdruck im „Heikendorfer anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 wurde nach der 2. öffentlichen Auslegung (Vermerk Nr. 9) geändert. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14. Dezember 2012 bis einschließlich 11. Januar 2013 während der Sprechstunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05. Dezember 2012 durch Abdruck im „Heikendorfer anzeiger“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24. April 2013 als Satzung beschlossen und Begründung durch Beschluss gebilligt. Heikendorf, den 29.05.2013, Siegelabdruck, Der Bürgermeister.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen. Heikendorf, den 29.05.2013, Siegelabdruck, Der Bürgermeister.
- Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.05.2013, 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, Entschädigungsgesuchen 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 hin am 29.05.2013, in Kraft getreten. Heikendorf, den 09.06.2013, Siegelabdruck, Der Bürgermeister.

LAGEPLAN



3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 DER GEMEINDE HEIKENDORF

JÄNICKE + BLANK
ARCHITECTURBÜRO FÜR
STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9a
24105 KIEL
Tel. 0431/6709160 Fax 076/109
e-mail: info@jaenickeblank.de