

# BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 40

FÜR DAS GEBIET

"GEWERBEGEBIET NÖRDLICH TOBRINGER"

DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN

Stand: 10. Dezember 2003

*S. No Bau GB*  
*13.10.04*

JÄNICKE UND BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

HARDENBERGSTRASSE 18

24105 KIEL

☎ 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## INHALTSVERZEICHNIS

---

### Begründung

1. Rechtsgrundlagen.....	3
2. Verfahrensablauf .....	3
3. Lage des Plangebietes.....	4
4. Ziel und Zweck der Planaufstellung .....	5
5. Planinhalt und Festsetzungen .....	6
5.1 Bebauung .....	6
5.2 Lärmschutz .....	7
5.3 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur .....	7
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen .....	8

### Anlagen

- 1) Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 40 (Verkleinerung)
- 2) Teil B Text zum Bebauungsplan, Nr. 40

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Der B-Plan Nr. 40 als Ursprungsplan wurde auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 aufgestellt. Der B-Plan Nr. 40 ist am 27.05.1998 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf als Satzung beschlossen worden. Nach erfolgter Schlussbekanntmachung trat der B-Plan Nr. 40 am 28.01.1999 in Kraft.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 umfasst in seiner räumlichen Ausdehnung das gesamte Plangebiet des bestehenden B-Planes Nr. 40. Die vorliegende 1. Änderung trifft hierbei für Teile der textlichen Festsetzungen veränderte Festsetzungen.

Der gültige am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligte Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Heikendorf stellte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des B-Planes Nr. 40 die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die für den Bereich des B-Planes Nr. 40 gewerbliche Bauflächen darstellt. Die 28. Änderung des F-Planes wurde am 18.10.2000 von der Gemeindevertretung gebilligt und am 16.05.2001 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 05.09.2001, zuletzt geändert durch Artikel 16a des Gesetzes vom 15.12.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Das Vorhaben beschränkt sich lediglich auf Änderungen der Art der Nutzung innerhalb des bestehenden B-Planes Nr. 40. Für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der Planung nicht berührt.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Der Landschaftsplan stellt den Bereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 als mögliche Gewerbeerweiterungsfläche dar.

## 2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 wurde am 03.09.2003 von der Gemeindevertretung gefasst und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 15.10.2003 bis einschließlich 28.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 03.09.2003 wurde auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB verzichtet, da sich die Planung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Der Entwurf der 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 mit Begründung wurde am 03.09.2003 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.10.2003 bis einschließlich 28.11.2003. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.10.2003 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 10.12.2003 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In der Sitzung am 10.12.2003 wurde die 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 der Gemeinde Heikendorf von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 gebilligt.

### 3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Alt-Heikendorf. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 40 umfasst eine Fläche von ca. 4,4 ha und wird begrenzt:

- im Süden durch die Straße "Tobringer"
- im Westen durch das vorhandene Gewerbegebiet
- im Norden durch die Verlängerung der rückwärtigen Begrenzung des vorhandenen Gewerbegebietes in Ost-Süd-Richtung
- im Osten grenzt das Gebiet in einem Abstand von ca. 135,0 m zum bestehenden Gewerbegebiet an die vorhandene Biotopfläche an.

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Seit der Erschließung des Gebietes hat sich eine Reihe von gewerblichen Betrieben angesiedelt. Die Topografie des Geländes zeigt ein leicht bewegtes Profil auf. Die gewerblichen Bauflächen liegen auf einer Höhe von etwa 33,0 bis 34,0 m ü. NN. Zum nördlichen Rand des Gebietes senkt sich das Gelände bis auf 31,0 m ü. NN.



#### 4. ZIEL UND ZWECK DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Heikendorf finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden.

Die Gemeinde Heikendorf gehört als Stadtrandkern I. Ordnung zum Ordnungsraum Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe. Die Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden. Mit der seinerzeitigen Aufstellung des B-Planes Nr. 40 ist die Gemeinde Heikendorf dieser Zielsetzung bezüglich der Ausweisung gewerblicher Bauflächen gefolgt.

Die planerische Zielsetzung für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 ist eine Änderung der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung mit dem Ziel, die nach Nr. 1.1.b) und d) der textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 40 unzulässigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe künftig zuzulassen und somit das Spektrum der möglichen Betriebe, die angesiedelt werden können, zu erweitern.

Alle von der Änderung des B-Planes nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 40 mit den Ziffern 1.2 bis 8.4 behalten weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit. Dieses ist auf der Planzeichnung als Hinweis vermerkt. Der Text Teil B des B-Planes Nr. 40 sowie die Planzeichnung (Verkleinerung) mit der Darstellung des Geltungsbereiches sind dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Nähere Angaben zu den Inhalten und Gründen der B-Planänderung werden im Kapitel 5 dieser Begründung getroffen. Die übergeordneten Ziele der Planaufstellung, die bereits im Aufstellungsverfahren des B-Planes Nr. 40 verfolgt wurden, sind zusammengefasst im wesentlichen:

- Neuansiedlungen zu ermöglichen, unter Beachtung des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden,
- störende und die Umwelt belastende Betriebe auszuschließen,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen,
- das Ortsbild zu bewahren und positiv weiterzuentwickeln,
- die Stärkung der Betriebsstruktur im Ortszentrum von Heikendorf. Diese Struktur und hier vor allen Dingen die des Einzelhandels, soll durch Einrichtungen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes nicht negativ beeinträchtigt werden. Die Existenz der Betriebe muss erhalten bleiben.
- die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund des Eingriffs in die Natur innerhalb des B-Plangeltungsbereiches vorzunehmen sowie
- Biotopverbunde anzustreben.

Diese Zielsetzungen bleiben weiterhin gewahrt und werden durch die Planänderung nicht berührt.

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür wurden durch den B-Plan Nr. 40 geschaffen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 40 wurden die naturschutzrechtlichen Belange der Planung abgearbeitet und entsprechende Festsetzungen zu Ausgleichsflächen getroffen. Eine Behandlung dieser Thematik ist bei der vorliegenden Planung daher nicht erforderlich.

Ebenfalls im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 40 wurden die Belange des Lärmschutzes abgearbeitet und Festsetzungen hierzu im Bebauungsplan getroffen, die nach wie vor Gültigkeit haben. Die Änderung des Bebauungsplanes hat hierauf keine Auswirkungen. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher ebenso nicht erforderlich.

## 5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

### 5.1. Bebauung

Bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 40 wurden im Plangebiet verschiedene Nutzungsausschlüsse vorgenommen. Ausgeschlossen wurden Lebensmittelmärkte und Einzelhandelsbetriebe mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfes, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Gebäude und Räume für freie Berufe. Des Weiteren wurde Einzelhandel nur in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zugelassen und in der Verkaufsfläche eingeschränkt.

Diese Festsetzungen wurden seinerzeit mit der Zielsetzung getroffen, die entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen im Ortskern der Gemeinde Heikendorf nicht zu gefährden. Ebenso sollten zunächst zur Verfügung stehende Flächen und Gebäude im Bereich des Ortszentrums und seinem näheren Umfeld für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe genutzt werden. Schließlich wurde mit den letztgenannten Nutzungsausschlüssen auch das Ziel verfolgt, die gewerbliche Baufläche ausschließlich für gewerbegebietstypische Nutzungen aus den Bereichen produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Handwerks- und sonstigen Dienstleistungsbetrieben freizugeben, da sie seinerzeit die letzte verfügbare Gewerbefläche im Gemeindegebiet war.

Das Gebiet des B-Planes Nr. 40 ist mittlerweile zu über 80 % bebaut. Es sind derzeit 10 Gewerbebetriebe angesiedelt. Für drei vorgesehene Gewerbegrundstücke werden noch Interessenten gesucht. Die freien Gewerbegrundstücke entsprechen ca. 20 % der insgesamt zur Verfügung stehenden Gewerbefläche. Bei den angesiedelten Betrieben handelt es sich um gewerbegebietstypische Nutzungen aus den Bereichen produzierendes und verarbeitendes Gewerbe (Bäckerei mit Lagerhaltung, Fischverarbeitung), Handwerk (Zimmerei, Raumausstatter, Tischlerei, Segelmacherei) und sonstige Dienstleistungsbetriebe (KFZ-Reparatur, Gartenbau, Gaststättenservice).

Der letzte Betrieb, der sich in der jüngeren Vergangenheit angesiedelt und im November 2002 den Betrieb aufgenommen hat, ist ein technisches Büro für Schiffs- und Maschinenbau. Da es sich bei dieser Ansiedlung um eine reine Büronutzung handelte, die in freiberuflicher Tätigkeit ausgeübt wird, konnte die Ansiedlung mit Zustimmung der Gemeinde nur durch eine Befreiung von den eingangs genannten Festsetzungen erteilt werden.

Die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen durch gewerbegebietstypische Nutzungen stagniert seit einem längeren Zeitraum. Demgegenüber ist eine stärkere Nachfrage nach Büroflächen aus dem Bereich der freien Berufe sowie anderer Nutzungen innerhalb der Gemeinde zu verzeichnen, die derzeit augenscheinlich nicht andernorts innerhalb des Gemeindegebietes befriedigt werden kann.

Da in näherer Zukunft mit weiteren Anträgen aus diesem Bereich zu rechnen ist, denen gegebenenfalls nur im Wege der Befreiung zugestimmt werden kann, hat die Gemeinde beschlossen, die betreffende textliche Festsetzung für das gesamte Plangebiet einheitlich zu ändern, um so klare Verhältnisse zu schaffen. Diese einzige inhaltliche Änderung der vorliegenden Planänderung betrifft die Textziffern 1.1.b) und d) der textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 40. Diese fallen künftig fort. Der geänderte Textpunkt 1. zum Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt gefasst:

In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig:

- a) Lebensmittelmärkte und Einzelhandelsbetriebe mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfes,
- b) Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

Durch die Planänderung wird die Bandbreite der im Plangebiet ansiedlungsfähigen Nutzungsarten erweitert. Die Gemeinde gewährt hierbei dem Belang der Schaffung sowie der Erhaltung wohnortnaher Arbeitsplätze den Vorrang vor den bisher genannten Belangen, die zum Ausschluss der genannten Nutzungen geführt haben. Andere Belange werden durch die Planaufstellung nicht berührt bzw. beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist bereits zu über 80 % bebaut und somit auf dem größten Teil der Fläche durch gewerbegebietstypische von der Gemeinde ursprünglich gewollte Nutzungen geprägt. Auch daher wird es als vertretbar angesehen zugunsten der Ansiedlung weiterer Betriebe die Nutzungseinschränkungen im Plangebiet teilweise aufzuheben.

Da bereits über 80 % der Gewerbeflächen des Plangebietes bebaut sind, ist eine Fehlentwicklung in Richtung einer überwiegend nicht gewerbegebietstypischen Nutzung nicht mehr zu befürchten. Eine Umwandlung bestehender Gewerbebetriebe in andere Nutzungen ist ebenfalls nicht zu befürchten, da die vorhandene Bausubstanz in der Regel auf spezifische Nutzungen und Produktionsabläufe ausgelegt ist und Nutzungsänderungen einer gewerblichen Nutzung in eine reine Büronutzung mit erheblichem, in der Regel unwirtschaftlichem Aufwand verbunden wäre.

Um langfristig weiteren Gewerbetreibenden die Möglichkeiten der Ansiedlung innerhalb des Gemeindegebietes anbieten zu können und so auch der örtlichen Wirtschaft gerecht zu werden, bemüht sich die Gemeinde im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes darum, an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet gewerbliche Bauflächen auszuweisen.

Auf den Bestand der bereits vorhandenen Bebauung hat die veränderte Festsetzung der Planänderung keine Auswirkungen. Lediglich die bereits erwähnte Büronutzung durch ein Ingenieurbüro für Schiffbau auf dem Flurstück 20/11 wird durch die Änderung in der Form berührt, dass sie nunmehr auch ohne Befreiung zulässig ist.

Wie bereits eingangs erläutert behalten alle von der 1. Änderung des B-Planes Nr. 40 nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 40 mit den Ziffern 1.2 bis 8.4 weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit, was als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt ist. Der Text Teil B des B-Planes Nr. 40 ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

#### 5.2. Lärmschutz

Die Verträglichkeit derzeitiger und künftiger durch die Planänderung zulässig werdender Nutzungen bezüglich schädlicher Geräuschmissionen ist gegeben. In den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 40 zum Lärmschutz (Ziffern 5.1. und 5.2.) sind entsprechende Vorgaben getroffen worden, die zum einen die Betriebe in ihren Lärmmissionen einschränken (Ziffer 5.1.) und zum anderen regeln, dass die Außenbauteile von schutzbedürftige Nutzungen wie Aufenthaltsräume oder Büroräume ein bestimmtes Schalldämmmaß erhalten müssen (Ziffer 5.2.).

#### 5.3. Verkehrerschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die Straße Tobringer erschlossen. Maßnahmen zur Verkehrerschließung sind nicht geplant bzw. erforderlich.

Eine zusätzliche Verkehrsbelastung des Gebietes und angrenzender Gebiete ist durch die veränderte Festsetzung nicht zu befürchten. Für größere Büro- und Geschäftshäuser, die durch eine hohe Anzahl von Beschäftigten auch ein größeres Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden, sind die noch zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücke zu klein. Die durch mögliche Neuansiedlungen von Büro- und Geschäftsgebäuden entstehende Verkehrsbelastung wird der Belastung, die auch andere Gewerbebetriebe nach sich ziehen, entsprechen.

Im Plangebiet befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Schmutz- und Regenwasser, an die angeschlossen werden kann. Träger der Versorgung für Gas sind die Stadtwerke Kiel AG, für Trinkwasser und Strom die Gemeindewerke Heikendorf GmbH sowie für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG. Zuständig für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Abwasserzweckverband Ostufer (AZV). Zur Löschwasserversorgung können 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min.) aus dem öffentlichen Trinkwassernetz der Gemeinde Heikendorf entnommen werden.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Erforderliche Maßnahmen für die Bodenordnung zugunsten der Erschließung und Bebauung erfolgen privatrechtlich.

Heikendorf, den 15.12.2003



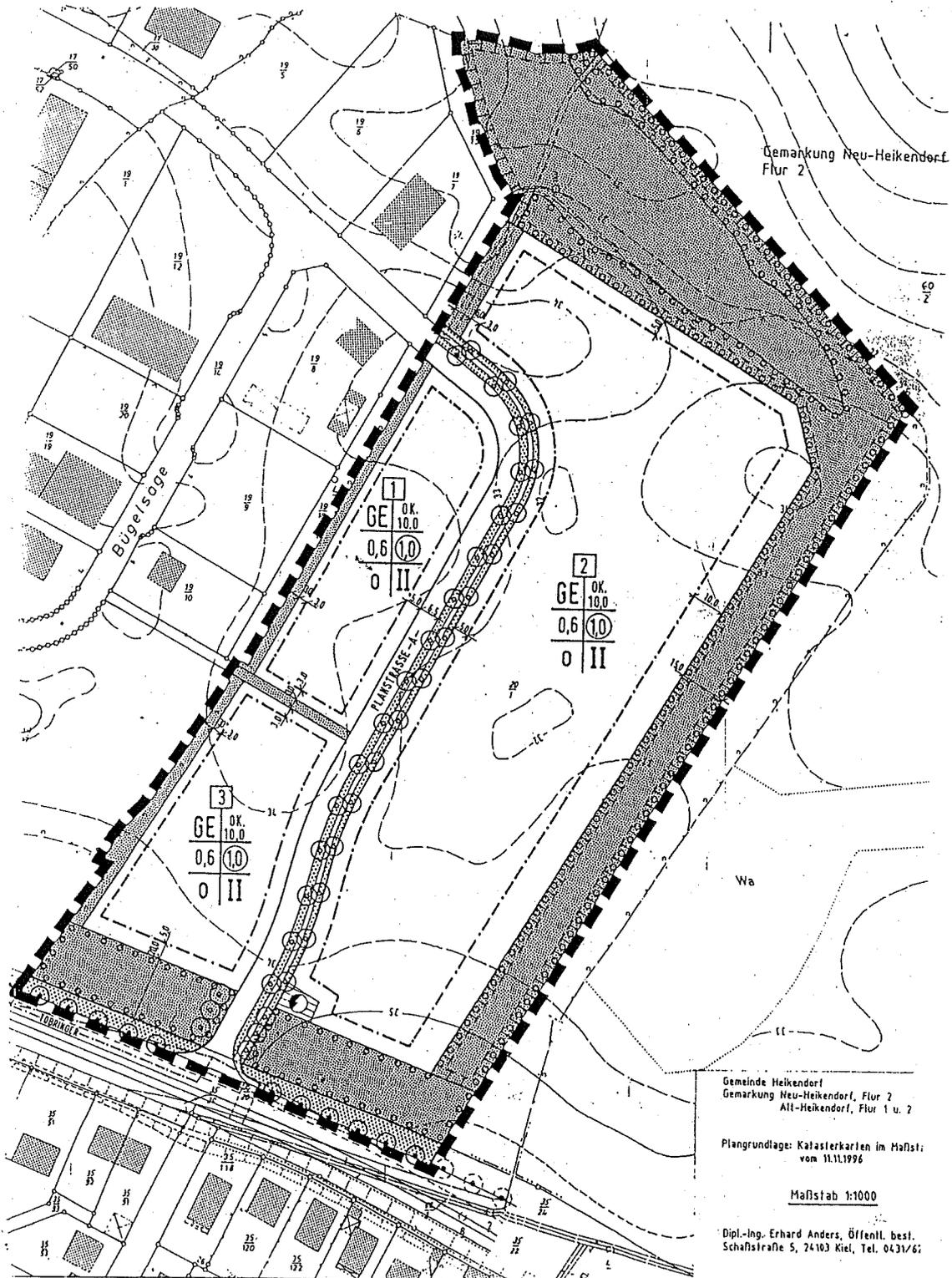
*Arnold Jahn*

Der Bürgermeister

**ANLAGE 1**

**B- Plan Nr. 40 "Gewerbegebiet Nördlich Tobringer"**

**Teil A - Planzeichnung (Verkleinerung)**



## ANLAGE 2

### B- Plan Nr. 40 "Gewerbegebiet Nördlich Tobringer"

#### Teil B - Text

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

- 1.1 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO nicht zulässig:
- a) Lebensmittelmärkte und Einzelhandelsbetriebe mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
  - c) Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
  - d) Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
- 1.2 In allen Teilgebieten ist gem. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO Einzelhandel nur in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig. Von der jeweiligen betrieblichen Geschoßfläche dürfen maximal 15%, höchstens jedoch 200 m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche genutzt werden.
- 1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1. + 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
  - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- 1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO

- 2.1. Die in der Planzeichnung (Teil A) für die Baugebiete angegebene maximale Höhe der Oberkante der Gebäude ist im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche bezogen, gemessen von der Straßenachse.

#### 3. Nebenanlagen und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB

- 3.1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

- 4.1. Für die Bepflanzungen sind nur standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung).
- 4.2. Die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Hochstämme (4 x v) mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- 4.3. Entlang der westlichen Grenze der Teilgebiete 1 und 3 ist auf den gewerblichen Grundstücken auf einem mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen ein Gehölzsaum anzulegen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- 4.4. Die nicht betrieblich und verkehrlich genutzten gewerblichen Grundstückflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- 4.5. Die öffentlichen Grünflächen zwischen "Tobringer" und den Teilgebieten 2 und 3 sind als Sichtschutzpflanzung aus hohen (überwiegend Bäume) und niedrigeren Gehölzbereichen (überwiegend Sträucher) zu gestalten. (Hinweis: Gestaltung und Bepflanzung siehe GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- 4.6. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist:
  - a) auf der Ostseite des geplanten Wanderweges der Bereich des vorhandenen Entwässerungsgraben auf einer Fläche von 2600 m<sup>2</sup> als Teich mit Tiefwasser-Flachwasser- und Sumpfbzone umzubauen. Die Tiefwasserzone soll mit einer Tiefe von 2,50 m bis 3,00 m unter Flur auf 3% der Teichfläche angelegt werden. (Hinweis: Gestaltung, Bepflanzung und Pflege des Teiches und die ihm umgebene Fläche siehe GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
  - b) auf der Westseite des Wanderweges nördlich des Teilgebietes 2 ist der vorhandene Entwässerungsgraben naturnah mit Kurven und Flachufeln umzubauen. (Hinweis: GOP im Anhang zur Begründung)
  - c) entlang des Wanderweges nördlich des Teilgebietes 2 sind mindestens 5 hochstämmige Obstbäume regionaltypischer alter Sorten zu pflanzen. Die Hochstämme müssen eine Pflanzgröße von mindestens 10 -12 cm Stammumfang (3 x v) aufweisen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. (Hinweis: GOP im Anhang zur Begründung)
  - d) in der Randzone zum Teilgebiet 2 sowie der nördlichen Randzone des Geltungsbereiches ist innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot ein Saum aus Gehölzen zu pflanzen. (Hinweis: Gestaltung und Bepflanzung siehe GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- 4.7. In allen Teilgebieten darf gering verschmutztes Niederschlagswasser versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig (Hinweis: GOP im Anhang zur Begründung).

5. Lärmschutz  
§ 9 (1) 24 BauGB

5.1. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § (5) BauNVO Betriebe und Anlagen nicht zulässig, deren gesamte Schallemission die folgenden immissions wirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_w$ ) überschreiten.

$$L_w \text{ tags} = 60 \text{ dB(A) m}^2$$

$$L_w \text{ nachts} = 45 \text{ dB(A) m}^2$$

(Hinweis: Schalltechnische Begutachtung im Anhang zur Begründung)

5.2. Im Plangebiet werden für die Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend Lärmpegelbereich IV vorzusehen.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämmmaße (erf.  $R'_{w,res}$ ) aller Außenbauteile wie z.B. Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches /erf. $R'_{w,res}$	Büroräume und ähnliches /erf. $R'_{w,res}$
IV	66 bis 70	40	35

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen wie z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer sind mit schalldämmenden Zuluftöffnungen zu versehen. (Hinweis: Schalltechnische Begutachtung im Anhang zur Begründung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN  
§ 9 BauGB

6. Andere gesetzliche Vorschriften  
§ 9 (6) BauGB

6.1. Das Plangebiet liegt in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage "Jägersberg". Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen der Schutzbereichsanordnung der Wehrbereichsverwaltung I zu beachten.

6.2. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Innenbereich der Gemeinde Heikendorf Anwendung und ist zu beachten (s. § 6 (4) LNatSchG).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

### 7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 92 (1) 1+2 LBO

- 7.1. Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf maximal 30° betragen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Erkern, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Vor- und Anbauten) darf die Dachneigung von bis zu 40° aufweisen.
- 7.2. Für die Gestaltung der Außenfassade und Dächer ist die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
- 7.3. In allen Baugebieten muß für die Gestaltung der Fassaden von Garagen und Nebenanlagen das gleiche Material und Farbe wie das des Hauptgebäudes verwendet werden. Ebenso ist die Verwendung einer Holzverkleidung zulässig.
- 7.4. Die Oberkanten von:
  - a) Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten
  - b) freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten

### 8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Einfriedigungen § 92 (1) 3 LBO

- 8.1. Die Stellplatzflächen für KFZ und die Flächen für Grundstückszufahrten sind in wassergebundener Bauart oder wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Ökosickersteinen, Grandbelägen) oder als Klein- bis Mittelpflasterung mit großem Fugenanteil herzustellen (Hinweis: GOP im Anhang zur Begründung). Die Grundstückszufahrten dürfen eine Breite von 6,0 m nicht überschreiten.
- 8.2. Die ebenerdigen Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Bäumen zu gliedern und zu bepflanzen. Auf je 5 KFZ - Stellplätze ist 1 Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muß mindestens 10, 0 m<sup>2</sup> betragen. Die Parkbuchten dürfen nur aus Gruppen mit bis zu 5 zusammengefaßten Stellplätzen bestehen. Die Gruppen sind durch Pflanzflächen voneinander zu trennen. In jeder Pflanzfläche ist ein Baum anzupflanzen.
- 8.3. Die Einfriedigungen entlang den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dürfen eine Höhe bis zu 2,0 m aufweisen. Als Einfriedigungen sind nur lebende Hecken aus einheimischen Sträuchern oder Stahlkonstruktionen aus vorgefertigten Gittermatten zu verwenden, die zur Berankung geeignet sind. Die Stahlzäune sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- 8.4. In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude integriert sein oder müssen mit einem Sichtschutz umgeben sein, der in Material und Farbe den Betriebsgebäuden entspricht. Ebenso ist eine Umpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen von mindestens 1,25 m Höhe zulässig.

Aufgestellt:  
Kiel im Juli 1998  
Heb/Bo