

# SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 55 FÜR DAS GEBIET "FLÄCHEN ZWISCHEN DER TENNISHALLE IM GEWERBEGEBIET UND DER STRASSE WINKEL"

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. Februar 2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 für das Gebiet "Flächen zwischen der Tennishalle im Gewerbegebiet und der Straße Winkel" 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	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)</b>		
—	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
GE	GEWERBEZONEN	§ 8 BauNVO
0,6	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+17 BauNVO
1,0	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16+18 BauNVO
OK 10,0	MAXIMALE OBERKANTE DER GEBÄUDEHÖHEN IN METERN	§ 16+18 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
—	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
○	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
●	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
○	ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
○	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
■	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
○	ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENANDBEGRÜNUNG	
<b>II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)</b>		
▨	VORHANDENES GEBÄUDE	
—	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
19/9	FLURSTÜCKSNUMMER	
~	BÖSCHUNG	
33.23	VORHANDENE GELÄNDEHÖHE	
○	VORHANDENE BÄUME	
○	KÜNFTIG FORTFALLENDE BÄUME	
± 5,00	MASSANGABE IN METERN	

## TEIL B - TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

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

§ 9 (1) 1 BauGB

- Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig:
  - Einzelhandelsbetriebe sowie
  - Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig, wenn sie
  - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
  - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
  - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil nach Textziffer 1.2. kann bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden, bei Gewerbebetrieben des Kraftfahrzeughandwerks, des holzver- oder bearbeitenden Bereiches einschließlich Möbelbau oder des Bau- und Gartenbedarfs. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Textziffer 1.2.c) kann in diesem Fall verzichtet werden.
- Im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO
  - nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsichtsbereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig,
  - Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

#### 2) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO

- 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 Straßenecke.

#### 3) Nebenanlagen und Garagen

§ 9 (1) 4 BauGB

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 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

- Für alle Bepflanzungen sind nur standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Einpflanzen sind die Bäume und Sträucher als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 3,00 m breiter Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Hinweis: Pflanzliste im naturschutzfachlichen Beitrag als Anlage zur Begründung). Der festgesetzte Grünstreifen darf nur durch notwendige Grundstückszufahrten unterbrochen werden.
- Die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der privaten Grünfläche sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm anzupflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden (Hinweis: Pflanzliste im naturschutzfachlichen Beitrag als Anlage zur Begründung). Der unbefestigte Wurzel- und Lebensraum muss mindestens 6,0 m<sup>2</sup> groß und gegen Überfahren geschützt sein.
- Die festgesetzte private Grünfläche zwischen „Tobringer“ und den gewerblich genutzten Grundstücksflächen ist flächig mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Hinweis: Pflanzliste im naturschutzfachlichen Beitrag als Anlage zur Begründung).
- Der vorhandene in Ost-West-Richtung verlaufende Knick ist fachgerecht an den nördlichen Rand der unter 4.4 festgesetzten Grünfläche zu verschieben und dauerhaft als Knick zu erhalten und zu pflegen.
- Die an der östlichen und westlichen Grenze des Plangebietes befindlichen vorhandenen Knickabschnitte sind zu erhalten und dauerhaft als Knick zu pflegen.
- In allen Teilgebieten darf gering verschmutztes Niederschlagswasser versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.
- Innerhalb des Kronenraumbereiches der festgesetzten Einzelbäume sind Abgrabungen und Aufschüttungen aller Art unzulässig.

#### 5) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

- Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit § (5) BauNVO Betriebe und Anlagen nicht zulässig, deren gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungswerte ( $L_{w}$ ) überschreiten:
  - $L_{w}$  tags = 60 dB (A) m<sup>2</sup>
  - $L_{w}$  nachts = 45 dB (A) m<sup>2</sup>
 (Hinweis: Schalltechnische Begutachtung im Anhang zur Begründung)
- 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.  $R'_{w,ext}$ ) aller Außenbauteile, wie z. B. Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel /dB (A)	Raumart	
		Außenräume in Wohnungen, Überwachungsräume in Betriebsbetriebsstätten, Unterrichts- und ähnliche erf. $R'_{w,ext}$	Büro- und ähnliche erf. $R'_{w,ext}$
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

- Das Plangebiet liegt in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage „Jägersberg“. Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen der Schutzbereichsanordnung der Wehrbereichsverwaltung I zu beachten.
- 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 Werbeanlagen

§ 9 (1) 1 + 2 LBO

- Die Oberkanten von:
  - Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten,
  - freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,00 m nicht überschreiten.

##### 8) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen

§ 9 (1) 3 LBO

- Die Stellplatzflächen für KFZ sind in wassergebundener Bauart oder wasserundurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Ökosickersteinen, Grandbelägen) oder als Klein- bis Mittelpflasterung mit großem Fuganteil herzustellen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12. März 2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Heikendorfer Anzeiger“ am 05. Juni 2008 erfolgt. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 12. März 2008 wurden die verfahrenleitenden Beschlüsse auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 27. April 2009 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 gegeben.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27. April 2009 und 07. September 2009 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10. Juni 2009 bis einschließlich 10. Juli 2009 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05. Juni 2009 durch Abdruck im „Heikendorfer Anzeiger“ örtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04. Juni 2009 und 04. November 2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

Heikendorf, den 22.03.2010  Der Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 19.09.2008 wurde mit den geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 

Kiel, den 21.04.2010  Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24. Februar 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10. November 2009 bis einschließlich 23. November 2009 während der Sprechstunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05. November 2009 durch Abdruck im „Heikendorfer Anzeiger“ örtlich bekannt gemacht.
 

Heikendorf, den 22.03.2010  Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

Heikendorf, den 22.03.2010  Der Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 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 05. Mai 2010 durch Abdruck im „Heikendorfer Anzeiger“ örtlich 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. Mai 2010 in Kraft getreten.
 

Heikendorf, den 10.05.2010  Der Bürgermeister

## LAGEPLAN



## BEBAUUNGSPLAN NR.55 GEMEINDE HEIKENDORF

JÄNICKE + BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a 24105 K I E L Tel. 0431/5709190 Fax 5709199