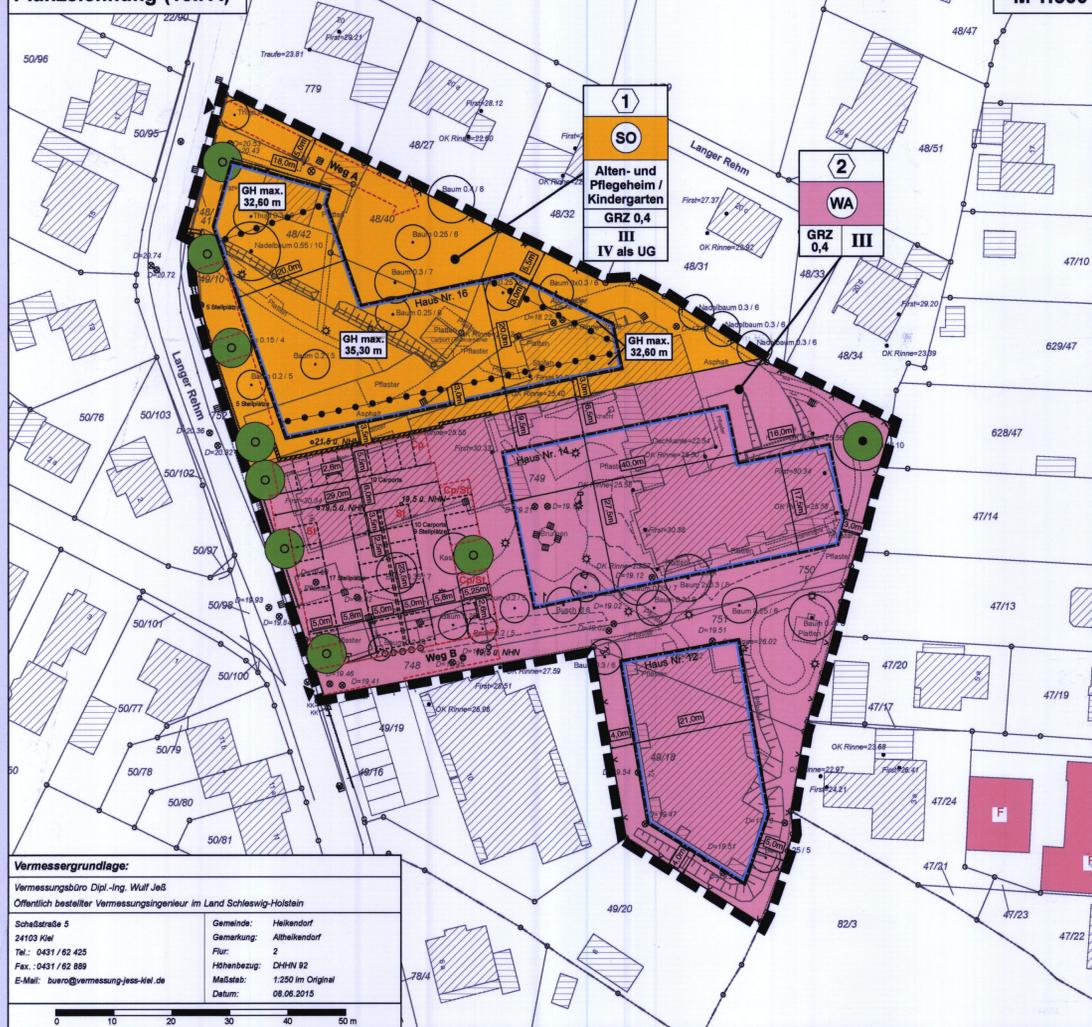


**Planzeichnung (Teil A)**



**Zeichenerklärung zum Teil A**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)
<b>SO</b> Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Alten- und Pflegeheim / Kindergarten	(§ 11 BauNVO)	<b>St</b> Zweckbestimmung: Stellplätze	
		<b>Cp</b> Zweckbestimmung: Carports	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung d. Straßenkörpers erforderlich sind hier: Stützmauer	
<b>GRZ 0,4</b> Grundflächenzahl, hier: 0,4	(§ 16 BauNVO)	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung d. Straßenkörpers erforderlich sind hier: Stützmauer	
<b>GH max. 35,30 m</b> maximale Gebäudehöhe hier: max. 35,30 m über NHN	(§ 16 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 73	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß hier: maximal 2 Vollgeschosse	(§ 16 BauNVO)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Maß der baulichen Nutzung (Staffelgeschoss)	(§ 16 Abs. 5 BauNVO)
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<b>Nachrichtliche Kennzeichnung</b>	
<b>Baugrenze</b>	(§ 23 Abs. 3 BauNVO)	<b>2</b> Nummerierung der Baufelder, hier: Baufeld 2	
<b>Verkehrsflächen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Flurstück mit Flurstücksnummer	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen hier: Ein- und Ausfahrt		Gebäude im Bestand mit Hausnummer	
<b>Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b>	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	Bestandshöhenangabe aus der Vermessung im Januar 2014 über NHN (DHHN 92)	
<b>●</b> Erhaltung: Bäume			
<b>○</b> Anpflanzen: Bäume			

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 1548;  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) (Nr. 39);  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);  
 Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474);  
 Landesbaurecht für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96);  
 Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2015 (GVOBl. S. 200,203);  
 Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. Schl.-H. S. 301, ber. S. 486), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 225).

**Textliche Festsetzungen (Teil B)**

**I. Städtebauliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)**  
**1. Art der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet**  
 In dem nach § 11 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebiet im Baugebiet Nr. 1 ist der Bau eines Alten- und Pflegeheimes und ergänzend die Einrichtung eines Kindergartens zulässig.  
**2. Nutzungsbeschränkung im allgemeinen Wohngebiet**  
 Die sonst nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet auch als Ausnahme nicht zulässig.  
**3. Maß der baulichen Nutzung**  
**3.1 Zulässigkeit eines IV. Vollgeschosses im Sondergebiet als Untergeschoss**  
 Für das sonstige Sondergebiet im Baugebiet 1 ist der Bau eines IV. Vollgeschosses zulässig, unter der Voraussetzung, dass dieses als Untergeschoss im östlichen Teil der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche gebaut wird. Weiterhin ist der Bau eines IV. Vollgeschosses als Untergeschoss nur zulässig, wenn die Höhe des Rohfußbodens des Untergeschosses die Höhe von 18,50 m NHN nicht überschreitet.  
**3.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen**  
**3.2.1 Maximal zulässige Gebäudehöhe im Baugebiet 1**  
 Für Gebäude im sonstigen Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ im Baugebiet 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Höhe der Gebäude (First oder Oberkante Attika Dach) eine Höhe von 35,3 m NHN nicht überschreiten darf. Für die in der Planzeichnung festgesetzte Rückstaffelung des zulässigen Staffelgeschosses wird eine maximale Gebäudehöhe vor der Rückstaffelung von 32,60 m NHN festgesetzt.  
**3.2.2 Maximal zulässige Gebäudehöhe im Baugebiet 2**  
 Für Gebäude im allgemeinen Wohngebiet in Baugebiet 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO festgesetzt, dass die Höhe der Gebäude (First oder Oberkante Attika Dach) folgende Höhen nicht überschreiten darf: Auf dem Flurstück 49/18 (Langer Rehm Nr. 12) die maximale Höhe von 28,50 m NHN und nördlich in dem Baufenster im Bereich der Flurstücke 749 und 750 die maximale Höhe von 33,0 m NHN.  
**3.3 Überbaubare Grundstücksfläche**  
 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird in dem Sondergebiet im Baufeld 1 bei den Baugrenzen auf der Westseite und der Südseite des Baugebietes zugelassen, dass die Baugrenze auf der Westseite um maximal 1,0 m und auf der Südseite um maximal 2,0 m durch die Anlage von Balkonen und Außenterrassen überschritten werden darf. Im Osten an dem Ostende des zulässigen Gebäudes ist es zulässig durch den Bau eines transparenten Nottreppenhauses (bis zum Staffelgeschoss) die Baugrenze bis maximal 2,5 m zu überschreiten. Für das allgemeine Wohngebiet im Baufeld 2 wird auf der Westseite des Baugebietes zugelassen, dass die Baugrenze um maximal 2,0 m durch die Anlage von Balkonen überschritten werden darf.  
**4. Stellplätze und überdachte Stellplätze**  
 Bei der im allgemeinen Wohngebiet im Baugebiet Nr. 2 festgesetzten Stellplatzanlage ist bei der mit „Cp“ gekennzeichneten Fläche nur der Bau von überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig. Auf der Fläche mit der Kennzeichnung St/Cp ist die Anlage offener und/oder überdachter Stellplätze zulässig. Auf den mit „St“ gekennzeichneten Flächen ist nur der Bau von offenen Stellplätzen zulässig.  
**II. Gestalterische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)**  
**1. Dachbegrünung Stellplätze**  
 Bei dem Bau von überdachten Stellplätzen sind die Dächer als Gras-, bzw. Gründächer anzulegen.  
**III. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)**  
**1. Baumerhalt**  
 In dem Baugebiet 2 wird an einem Standort eine Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaumes (Esche im Osten) getroffen. Dort ist der vorhandene Baum zu erhalten. Bei Abgang dieses Baumes ist am selben Standort ein neuer Laubbau mit der Mindeststärke Stammumfang 14/16 derselben Baumart zu pflanzen.  
**2. Baumanpflanzfestsetzungen**  
 In den Baugebieten 1 und 2 werden parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche des Langer Rehm insgesamt von 8 Baumstandorten Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen getroffen. An diesen Standorten sind mittelkronige standortgerechte heimische Laubbäume mit der Mindeststärke Stammumfang 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind am selben Standort neue Laubbäume mit der Mindeststärke Stammumfang 14/16 derselben Baumart zu pflanzen.  
**3. Ausgleich mittels Ökotopte**  
 Im Baugebiet 1, an der Grenze der Flurstücke 48/42 und 748 befindet sich ein geschützter 44,0 m langer und ca. 96 m großer Knick als gesetzlich geschütztes Biotop. Dieser muss aufgrund der Planungen im Verhältnis 1:2 kompensiert und ersetzt werden. Hierzu wird auf das Ökotopte in der Gemeinde Heikendorf zurückgegriffen. Auf den gemeindeeigenen Flächen (Gemarkung Neuheikendorf, Flur 2, Flurstück 76/2 mit 7.733 m<sup>2</sup> und Flur 3, Flurstück 75/9 mit 5.094 m<sup>2</sup>) sind dementsprechend auf einer Fläche von insgesamt 200 m<sup>2</sup> vorzugsweise 2-4 „Gehölzinseln“ mit heimischen Gehölzen gemäß Artenlisten anzulegen.  
**Artenliste 1 Bäume für flächige Gehölzplantagen**  
 Pflanzqualität: Heister, 2xv, mit Ballen, H 200 - 250  
 Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Betula pendula (Hängebirke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Rotbuche)  
 Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
**Artenliste 2 Sträucher für flächige Gehölzplantagen**  
 Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, H 100 - 150  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Prunus padus (Traubenkirsche)  
 Rosa canina (Hundsrose)  
 Rubus fruticosus (Brombeere)  
 Salix sp. (Weidenarten)  
 Sambucus nigra (Gemeiner Holunder)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)  
 Cornus (Hartriege)  
 Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)  
**Hinweise**  
 (V1) Die Beseitigung von Gehölzen (Bäume, Sträucher) ist zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen ausschließlich vom 01.10. bis 01.03. des Folgejahres zulässig.  
 (A1) Für den Lebensraumverlust von Höhlenbrütern sind zwei Nistkästen durch einen fachkundigen Ornithologen im räumlichen Umfeld aufzuhängen.  
 (A2) Für den Verlust von zwei Fledermausquartieren sind zehn Fledermaus-ersatzquartiere durch einen Fachkundigen im räumlichen Umfeld aufzuhängen. Die Vogel- und Fledermauskästen sind bis 01.03. im Zuge der Baufeldfreimachung aufzuhängen. Die Maßnahmen V1, A1 und A2 werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.  
**Hinweis:** Die nach der öffentlichen Auslegung durchgeführten Änderungen und Ergänzungen sind aus bauleitplanerischer Sicht geringfügiger Art und berühren die Grundzüge der Planung nicht.

**Satzung der Gemeinde Heikendorf über den Bebauungsplan Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten- und Pflegeheim Rehmgarten“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach § 84 Landesbaurecht für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96) wird durch Beschlussfassung der Gemeindevertretung am 03.02.2016 folgende Satzung für den Bebauungsplan Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten- und Pflegeheim Rehmgarten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung Heikendorf vom 09.04.2014 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Heikendorfer Anzeiger 06/2014 am 05.06.2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 11.06.2015 im Ratssaal des Rathauses der Gemeinde Heikendorf durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 17.06.2015 über das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf hat am 30.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 „Seniorenwohnen und Alten- und Pflegeheim Rehmgarten“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 während der Öffnungszeiten des Amtes Schrevenborn nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Amtsverwaltung Schrevenborn öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im Heikendorfer Anzeiger 10/2015 am 05.10.2015 bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heikendorf, den 16.11.2015  
  
 Der Bürgermeister

Kiel, den 21.03.2016  
  
 Dipl.-Ing. Wulf Jaß  
 ObvI

Heikendorf, den 04.02.2016  
  
 Der Bürgermeister

Heikendorf, den 04.02.2016  
  
 Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan nebst Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch öffentliche Bekanntmachung im Heikendorfer Anzeiger Nr. 6/2016 am 06.06.2016 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 (§§ 214, 215 BauGB) sowie 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.  
 Mit Ablauf des Tages der öffentlichen Bekanntmachung im Heikendorfer Anzeiger am 07.06.2016... ist die Satzung rechtskräftig geworden.

Heikendorf, den 06.06.2016  
  
 Der Bürgermeister



**Gemeinde Heikendorf (Amt Schrevenborn) Bebauungsplan Nr. 73 „Seniorenwohnen Rehmgarten“**

**Fassung gemäß dem Satzungsbeschluss vom 03.02.2016**

Stand:	November 2015
Projekt Nr.:	H 576
Maßstab:	1 : 500
Bearbeitet:	16.03.2016

Gemeinde Heikendorf (Amt Schrevenborn) • Dorfplatz 2 • 24226 Heikendorf

Bearbeitung durch: **Plankontor Stadt und Land GmbH**  
 Am Born 6b Tel.: 040-298 120 99-0 Web: www.plankontor-stadt-und-land.de  
 22765 Hamburg Fax: 040-298 120 99-40 Mail: plankontor-hamburg@t-online.de  
 Präsidentenstraße 21 Tel.: 03391-458180  
 16816 Neurruppin Fax: 03391-458188 Mail: plankontor-neurruppin@t-online.de

