

## Gemeinde Heikendorf (Kreis Plön)

### 2. Vorhaben bezogene Änderung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 45

für das Gebiet  
„südlich Neuheikendorfer Weg, zwischen der Siedlung Karkshörn  
und der Straße Möhlenbleek“

### Begründung

Bearbeitungsstand: 23. Juni 2004  
Bvh.-Nr.: 04024

#### Auftraggeber

Gemeinde Heikendorf  
Dorfplatz 2  
24226 Heikendorf

#### Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft SASS&KUHRT GmbH  
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 77 - 0, Fax: (0 48 35) 97 77 - 22  
info@suk-ingenieure.de

#### Projektbearbeitung

Projektleiter: Bernd Philipp  
Diplom-Ingenieur für Stadt- und Regionalplanung  
(0 48 35) 97 77 - 17

*10 Bau G B*

*B. 2.11.04*

# **Inhalt**

<b>1. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE</b>	<b>1</b>
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANERISCHE VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. ÄNDERUNGEN DER PLANINHALTE</b>	<b>1</b>
<b>5. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>3</b>
<b>6. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR</b>	<b>3</b>
<b>7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG</b>	<b>3</b>
<b>8. ANLAGEN</b>	<b>4</b>
<b>8.1 TEXT (TEIL B) - LESEFASSUNG -</b>	<b>4</b>

# Begründung

## zur 2. Vorhaben bezogenen Änderung des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 45 der Gemeinde Heikendorf

### 1. Planungsanlass und Planungsziele

Gemeinde und Vorhabenträger beabsichtigen, dass voll erschlossene Baugebiet zu beleben und das Baugebiet für die örtlich vorhandene Nachfrage nach Einzelhäusern zu öffnen. Die Gemeinde beabsichtigt, entsprechendes Bauland in Heikendorf bereitzustellen, um insbesondere junge Familien mit Kindern vor Ort halten zu können.

Die Gemeinde berücksichtigt dabei, dass die Nachfrage nach Reihenhäusern unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Heikendorf nicht vorhanden ist.

Planungsziel ist deshalb die Öffnung des Bebauungsplans für Einzelhäuser. Dabei soll das Nebeneinander von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen städtebaulich geordnet werden. Mit der Auflockerung der Bebauung ist eine Annäherung an die bestehende Siedlungsstruktur Neuheikendorfs verbunden.

### 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Vorhaben bezogene Änderung des Bebauungsplans gilt für den Geltungsbereich des Vorhaben bezogenen Bebauungsplans Nr. 45 „südlich Neuheikendorfer Weg, zwischen der Siedlung Karkshörn und der Straße Lehmkamp“ (jetzt Möhlenbleek) einschließlich der 1. Vorhaben bezogenen Änderung.

### 3. Planerische Vorgaben

Landes- und regionalplanerische Belange sind durch die Planänderung nicht berührt. Das Vorhaben ist weiterhin aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt. Belange von Natur und Landschaft sind nicht berührt, die Planänderung stellt keinen Eingriff in die Schutzgüter dar. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist weiterhin nicht erforderlich, da die Grundflächenzahl unverändert bleibt.

### 4. Änderungen der Planinhalte

Primäres Ziel der Planänderung ist, den Bebauungsplan für Einzelhäuser zu öffnen. Gleichzeitig soll das Nebeneinander von Hausgruppen, Doppelhäusern und Einzelhäusern städtebaulich verträglich gesteuert werden. Zu diesem Zweck wird die Bauweise im Bebauungsplan so geändert, dass in sämtlichen Teilgebieten zukünftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Ausschließlich in den Teilgebieten 2 und 3 sind darüber hinaus weiterhin Hausgruppen zulässig. Die offene Bauweise wird hier insofern nicht weiter beschränkt.

Im östlichen Bereich der Teilgebiete 2 und 3 wurden bereits Hausgruppen errichtet. Die bestehenden Hausgruppen schließen östlich an die vorhandene Ortslage an. Westlich bis zur Straße Kirchsören ergibt sich ein Übergangsbereich, in dem sowohl Hausgruppen wie auch Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

Westlich der Straße Kirchsören sowie in den Teilgebieten 1 und 4, in denen bislang ausschließlich Doppelhäuser zulässig waren, sind zukünftig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Zum Siedlungsrand hin ergibt sich damit eine zunehmende Auflockerung der Bebauung; das Nebeneinander von Einzelhäusern und Hausgruppen wird verträglich gesteuert und insbesondere in den Teilgebieten 6 bis 8 ausgeschlossen.

Mit der Öffnung des Bebauungsplans für Einzelhäuser soll auch den typischen Hausformen für Einfamilienhäuser Rechnung getragen werden. Diese sind gekennzeichnet durch ein Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss. Zu diesem Zweck sind Dächer mit einer Neigung bis  $45^\circ$  üblich.

Die höhere Dachneigung bedingt auch eine Anpassung der Gebäudehöhe auf einheitlich 9,0 m. Hausgruppen, die aufgrund ihrer Längenausdehnung bereits über eine gewisse Dominanz verfügen, sollen allerdings weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m beibehalten.

Die weiterhin mögliche Ausnutzung der 2-Geschossigkeit auch bei Einzel- und Doppelhäusern wird durch die Vorgabe der maximalen Trauf- und Gebäudehöhen sowie die weiterhin eng gefassten Baufenster städtebaulich eingebunden.

Zur Steuerung der Wohndichte ist die Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern im Plangebiet auf maximal 2 je Wohngebäude begrenzt. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist die Anzahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte bzw. je Reihnhaus weiterhin auf 1 Wohneinheit limitiert.

Durch die Festlegung der Gesamtzahl an Wohnungen im Durchführungsvertrag ergeben sich für Einzelhäuser durchschnittliche Grundstücksgrößen zwischen 500 und 600 m<sup>2</sup>.

Neben Pult- und Satteldächern sollen zukünftig auch Walmdächer zulässig sein. Dies berücksichtigt die höhere Nachfrage der Dachform im Bereich der Einfamilienhäuser wie auch bestimmter zweigeschossiger Gebäudetypen (Stadthäuser), die von einigen Bauträgern angeboten werden.

Auf die zwingende Festsetzung von Solardächern im Teilgebiet 7 soll verzichtet werden. Bei der nunmehr vorgesehen Einzel- und Doppelhausbebauung sind keine größeren zusammenhängenden Dachflächen mehr vorhanden. Eine Einspeisung in das bestehende Nahwärmenetz ist nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Die Errichtung von Einzelhäusern wird faktisch zu einer Abnahme der maximalen Wohnungszahl (lt. Durchführungsvertrag 58 WE) und damit zu einer geringeren baulichen Dichte führen. Dies führt neben dem bereits vorhandenen hohen öffentlichen Grünanteil auch zu einer stärkeren Durchgrünung der privaten Freiflächen. Das städ-

tebauliche Erscheinungsbild der Siedlung wird aufgelockerter und passt sich an die vorhandene Siedlungsstruktur Neuheikendorfs an.

## 5. Erschließung

Die Erschließungsarbeiten für den Bebauungsplans Nr. 45 sind mit Ausnahme der Bepflanzung weitgehend fertiggestellt. Die Bepflanzung erfolgt in Absprache mit dem Vorhabenträger in der nächsten Pflanzperiode. Auswirkungen auf das bestehende Erschließungsnetz bestehen nicht.

## 6. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Je Gebäude ist gemäß der Satzung des Abwasserzweckverbandes weiterhin ein eigener Hausanschluss vorzusehen.

## 7. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag gilt unverändert fort.

Heikendorf, den 02.09.2004



Arnold Juhn  
- Bürgermeister -

## 8. Anlagen

### 8.1 Text (Teil B) - Lesefassung -

für den Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. 45 der Gemeinde Heikendorf einschließlich der 1. und 2. Vorhaben bezogenen Änderung.

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO und § 1 (6) Nr. 1 und (9) BauNVO)

1.1. In allen WA-Gebieten sind Vorhaben nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2. Je Hausgruppe sind maximal 4 Reihenhäuser zulässig.

#### 2. Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO)

2.1 In allen Teilgebieten darf die maximale Höhe der Oberkante des EG - Fertigfußbodens (EFH) der Gebäude nicht mehr als 0,5 m über der Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen oder der privaten Erschließungsfläche (GFL-Fläche) liegen.

Bezugspunkt ist der Mittelwert aus tiefstem und höchstem Punkt des zugehörigen Straßenabschnittes vor dem jeweiligen Gebäude.

2.2 *Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen sind auf die Höhe des EG-Fertigfußbodens (EFH) der Gebäude bezogen. Das zulässige Maß der Höhen beträgt für die Traufhöhe max. 6,00 m und für die Gebäudehöhe max. 9,0 m. Abweichend hiervon gilt für Hausgruppen eine Gebäudehöhe von max. 7,5 m.*

#### 2 a Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

*In allen Teilgebieten (1 bis 8) des Bebauungsplans sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den Teilgebieten 2 und 3 sind auch Hausgruppen zulässig.*

#### 3. Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Bei Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

3.2 Bei Hausgruppen ist maximal eine Wohneinheit je Reihnhaus zulässig.

3.3 *Bei Einzelhäusern sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.*

#### 4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und § 14 (1) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken sind überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude mit mehr als 10 m<sup>3</sup> umbauten Raumes nur innerhalb der Baugrenzen sowie in dem Bereich, der durch die gerade Verlängerung der Baugrenzen nach Osten oder Westen bis zur jeweiligen Grenze des Baugrundstücks gebildet wird, zulässig.

#### 5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

##### 5.1 Sichtfelder

Im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder), sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedigungen über 0,7 m Höhe über OK Fahrbahnrand des Neuheikendorfer Weges nicht zulässig.

##### 5.2 Schutz der freiwachsenden Hecke

In einem Abstand von bis zu 2 m zu den privaten Grünflächen am südlichen Rand des Plangebietes ist die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

#### 6. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 (1) 15, 20, 25 a und 25 b BauGB)

- 6.1 Für alle zeichnerisch und textlich festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Für die zu erhaltenden und die zu pflanzenden Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 6.2 Alle in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sollen eine Pflanzgröße von mindestens 12 - 14 cm Stammumfang aufweisen. Auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf den Flächen für Gemeinschaftsanlagen müssen als anzupflanzende Einzelbäume hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 9,0 m<sup>2</sup> betragen und gegen Überfahren geschützt sein.
- 6.3 Für die an die Baugrundstücke anschließende private Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes sind innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen heimische Gehölze als freiwachsende Hecke anzulegen. Die Abgrenzung dieser Fläche gegenüber den Nutzgartenflächen ist über eine leichte Verwallung eindeutig herzustellen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 (4) BauGB und § 92 LBO)

### 7. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 92 (1) Nr. 1 LBO)

#### 7.1 Fassaden

- 7.1.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden nur zulässig:
- mit einer Holzschalung aus flachen Brettern,
  - mit Fassadenplatten aus Holzwerkstoffen mit ebener Oberfläche,
  - mit Ziegelmauerwerk oder
  - mit einem glatten Außenputz.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien verwendet werden.

Die Fassadenmaterialien sind farbig zu gestalten. Hochglänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben sind nicht zulässig.

- 7.1.2 Im gesamten Plangebiet müssen Doppelhäuser und Hausgruppen je Doppelhaus und je Hausgruppe eine einheitliche Material- und Farbgebung aufweisen.

- 7.1.3 Die Fassaden von Garagen und Nebengebäuden müssen in Material- und Farbgebung dem Hauptbaukörper entsprechen. Zulässig ist auch die Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern.

#### 7.2 Dächer

- 7.2.1 *In allen Teilgebieten sind als Dachform der Gebäude nur Pult-, Walm- und Satteldächer zulässig.*

- 7.2.2 *Die Dachneigung der Gebäude darf 15 bis 45° betragen.*

- 7.2.3 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Dachflächen nur zulässig
- mit Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie,
  - mit Dachsteinen im Farbton rot, grau oder anthrazit oder
  - mit Gründächern.

- 7.2.4 *Entfällt.*

- 7.2.5 Im gesamten Plangebiet müssen Doppelhäuser und Hausgruppen je Doppelhaus und je Hausgruppe ein einheitliches Dachmaterial und eine einheitliche Dachfarbe aufweisen.



- 8. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Einfriedungen**  
(§ 92 (1) Nr. 3 LBO)
- 8.1 In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen entweder als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen, wobei ein grundstücksseitig vorgesetzter Drahtzaun zulässig ist, oder als Natursteinwälle mit einer Bepflanzung aus heimischen Gehölzen und Stauden auszubilden.  
Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m über dem Gelände nicht überschreiten.
- 8.2 Die festgesetzten Müllstandorte sind mit Heckenpflanzungen oder Holzverkleidungen zu umgeben. Die Höhe der Einfassungen oder Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
- 8.3 Überdachte Gemeinschaftsstellplätze und überdachte Müllstandorte sind mit Gründächern einzudecken.