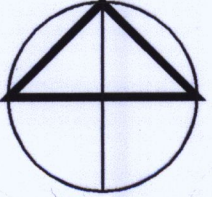


SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 FÜR DAS GEBIET "SCHÖNKAMP"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf vom 18. November 2015 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 für das Gebiet "Schönkamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548)



MAßSTAB 1 : 1000

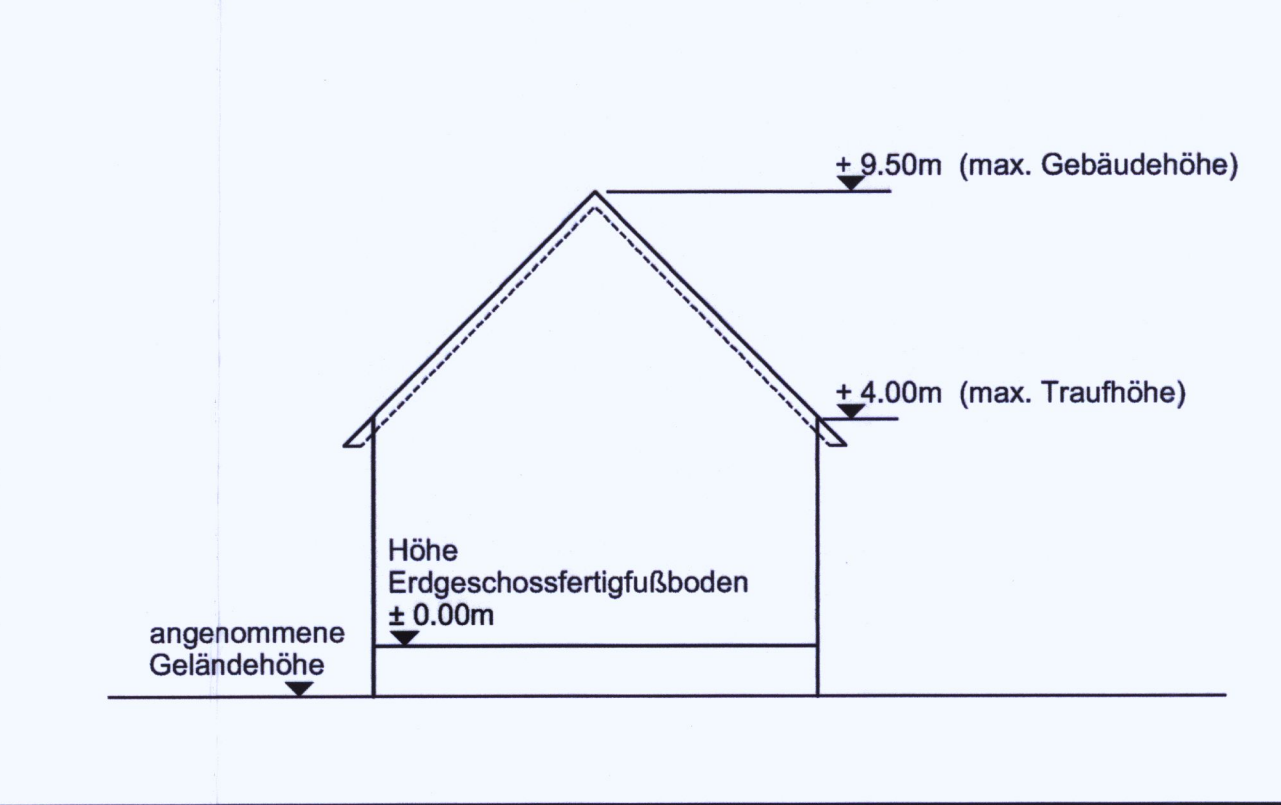


ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 BauGB, BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 9 Abs.7 BauGB
	REINE WOHNGEBIETE	§ 16 Abs.5 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "TOURISMUS / GASTRONOMIE"	§ 3 BauNVO
	MAXIMALE GRÖSSE DER ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 11 BauNVO
	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+17 BauNVO
	MAXIMALE TRAUFGHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSDRUCKBEREICH	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	RAD- UND FUSSWEG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG -STRAND-	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PRIVATE GRÜNLÄCHEN MIT DER ZWECKBESTIMMUNG -HAUSGARTEN-	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND	§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB
	IL NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs.6 BauGB
	BEGRENZUNG DES WALDABSTANDES MIT MASSANGABE	§ 24 LWaldG
	SCHUTZSTREIFEN AN GÄSSERN	§ 35 LNatSchG
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs.6 BauGB
III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)		
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	GEMARKUNGSGRENZE	
	VORHANDENE STÜTZMAUER	
	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
	WANDERWEG	

SYSTEMSCHNITT ZUR HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung
1.1. In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 3 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht zulässig.
1.2. Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Gastronomie“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für touristische und gastronomische Nutzungen. Zulässig sind nur:
- Schank- und Speisewirtschaften
- Kiosk
- Läden mit touristischen Artikeln und touristischen Angeboten.
1.3. In dem Teilgebiet Nr. 6 (SO-Gebiet) wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die mit Baugrenzen umgrenzte überbaubare Fläche (Baufenster) und die maximale Gebäude- und Traufhöhe.
2. Bauweise
§ 9 (1) 2 a BauGB, § 23 BauNVO
2.1. Für das Teilgebiet Nr. 6 (SO-Gebiet) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) darf ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.
3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 2 b BauGB
3.1. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist beschränkt auf höchstens:
a) eine (1) Wohnung im Teilgebiet Nr. 1
b) zwei (2) Wohnungen in den Teilgebieten Nr. 2 bis 5
4. Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 2 c BauGB, § 16, 18 BauNVO
4.1. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen (Scharnhöhe nicht einbezogen) sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens des jeweiligen Hauptgebäudes (Hauptanlage) bezogen, gemessen von dessen Oberkante.
4.2. In den von Hochwasser gefährdeten Bereichen muss die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen, auf einer Höhe von mindestens 3,50 m bis maximal 4,00 m über Normal Null (NN) liegen.
Hiervon ausgenommen ist nur die maximale Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens in dem Teilgebiet Nr. 6 (SO-Gebiet) für das Gebäude mit touristischer und gastronomischer Nutzung auf den Flurstücken 58/6, 937, 58/8, 58/7, 27/43, 951 und 953.
5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und § 14 und § 23 BauNVO
5.1. In allen Teilgebieten müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen und zu der privaten Verkehrsfläche der Straße Hardenbergblick einhalten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind nur Anlagen zur Abfallbeseitigung.
5.2. Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Kronen- und Wurzelbereich von ortsbildprägenden Bäumen sowie innerhalb der privaten Grünflächen (PG) mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ nicht zulässig.
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB
6.1. Alle ebenen Stellen, die als Zufahrten zu Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.
7. Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, § 20, § 25 a und b BauGB
7.1. Für die als zu erhalten festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
8. Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (1) 20 BauGB
8.1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf entsprechend § 21 (3) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.
8.2. Das Plangebiet liegt innerhalb des 100,00 m tiefen Gewässers und Erholungsstreffens der Kieler Förde. Die Bestimmungen des § 35 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) sind zu beachten.
8.3. An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Westlich des Einmündungsbereiches der Straßen Hardenbergblick/Schönkamp befinden sich Grundstücksflächen der Teilgebiete Nr. 3 und 4 des WA-Gebietes innerhalb des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Waldbestandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb dieser Abstandsflächen sind die Bestimmungen des § 24 LWaldG einzuhalten. In der Planzeichnung (Teil A) ist die mit der zuständigen Forstbehörde abgestimmte reduzierte Tiefe der Waldabstandsfläche dargestellt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB, § 84 LBO

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 9 (4) 1 LBO
9.1. Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) ist in allen Teilgebieten nur zulässig:
a) in rotem, braunem, weißem oder gelbem Verblendmauerwerk oder
b) mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbstrich in weißem, hellgrauem oder hellgelbem Farbton oder einem Farbstrich, der dem Farbton eines roten Verblendmauerwerks entspricht.
In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen die Verwendung auch anderer Baumaterialien und Farben zulässig.
9.2. Außentreppe zur Erschließung der Dachgeschossebene an den straßenseitigen und seitlichen Fassaden sind unzulässig.
9.3. Als Dachform für die Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind nur zulässig:
a) in den Teilgebieten Nr. 1 bis 5 Satteldächer, Krüppelwalm- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 55°. Bei untergeordneten Anbauten darf der Neigungswinkel und die Dachform der Dächer abweichen.
b) in dem Teilgebiet Nr. 6 Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 10°.
9.4. In den Teilgebieten Nr. 1 bis 5 sind die Dächer der Hauptgebäude (Hauptanlagen) nur mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Glänzende Materialien sind nicht zulässig.
Zulässig ist auch die Dacheindeckung als extensiv begrüntes Dach und mit Reet.
9.5. Dachgauben sowie Dachansätze (Loggien), dürfen im Mittel eine Einseitlänge von 5,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.
9.6. Die Verwendung von Glasbauelementen und Bauelementen zur Gewinnung von alternativer Energie ist in allen Teilgebieten nur zulässig:
a) in Verbindung mit der Dacheindeckung und mit dem gleichen Neigungswinkel des Daches.
Die Solaranlagen sind als geschlossene Fläche auszubilden. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachflächenfenstern und Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.
b) ausnahmsweise an der Außenfassade.
9.7. In allen Teilgebieten hat die Gestaltung der Fassaden von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen (siehe hierzu Ziffer 8.1). Ebenfalls zulässig ist die Verwendung einer Holzverkleidung.
Garagen und überdachte Stellplätze sind in den Teilgebieten Nr. 1 bis 5 nur mit einem bis zu 25° geneigten Dach zulässig.
9.8. Werbeanlagen sind nur zulässig im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus/Gastronomie“. Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:
a) Werbeanlagen mit wechselem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen, die von der Wasseroberfläche der Kieler Förde einsehbar sind, dürfen als Anlagen mit indirekter Beleuchtung ausgeführt werden.
b) Die Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung als Hinweisgeber ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind nur Schilder zum Standort des Betriebes sowie seiner Betriebsart.
Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.
c) Werbeanlagen sind auf den Bereich bis unterhalb der Traufe zu begrenzen.
d) Werbeanlagen dürfen eine maximal mögliche Höhe von 0,75 m und Größe von 3,00 m² überschreiten und sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch ihre Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzelfassaden nicht beeinträchtigen sowie fassadenfremde Gestaltungselemente nicht überdeckt werden.

10. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen § 9 (4) 13 LBO

- Einfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind nur zulässig als:
a) Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Die Verbindung mit einem grundstückseitig vorzusehenden Maschendrahtzaun ist zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,50 m über Gelände nicht überschreiten.
b) maximal 1,50 m über Gelände hohe Holzlaten- oder Gitterzaun.
c) maximal 1,00 m hohe Mauern aus Feldsteinen, roten, braunen, weißem oder gelbem Verblendmauerwerk oder einer verputzten Außenfläche. Eine Verbindung mit maximal 1,50 m über Gelände hohen Zäunen ist zulässig.
d) maximal 0,75 m über Gelände hohem bepflanzten Wall aus Feldsteinen (Friesenwall).
10.2. In allen Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Mülleimer über dem Gelände entsprechen. Zulässig sind auch Umfriedungen.
10.3. Die nicht überbauten und verkehrlich genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb der Vorgartenzone in allen Teilgebieten von Versiegelungen freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31. August 2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" am 05. Dezember 2011 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 31. Januar 2013 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 24. April 2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 06. Mai 2015 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Juni 2015 bis einschließlich 15. Juli 2015 während der Dienststunden 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 05. Juni 2015 durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. Juni 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Heikendorf, den 17.07.2015
Der Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 15. Januar 2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, den 16.12.2015
Der Bürgermeister
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. November 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18. November 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Heikendorf, den 19.11.2015
Der Bürgermeister
10. Die Bauabwägung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Heikendorf, den 19.11.2015
Der Bürgermeister
11. Der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 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. Januar 2016 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 06. Januar 2016 in Kraft getreten.
Heikendorf, den 07.01.2016
Der Bürgermeister

LAGEPLAN



6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER GEMEINDE HEIKENDORF