

BEGRÜNDUNG

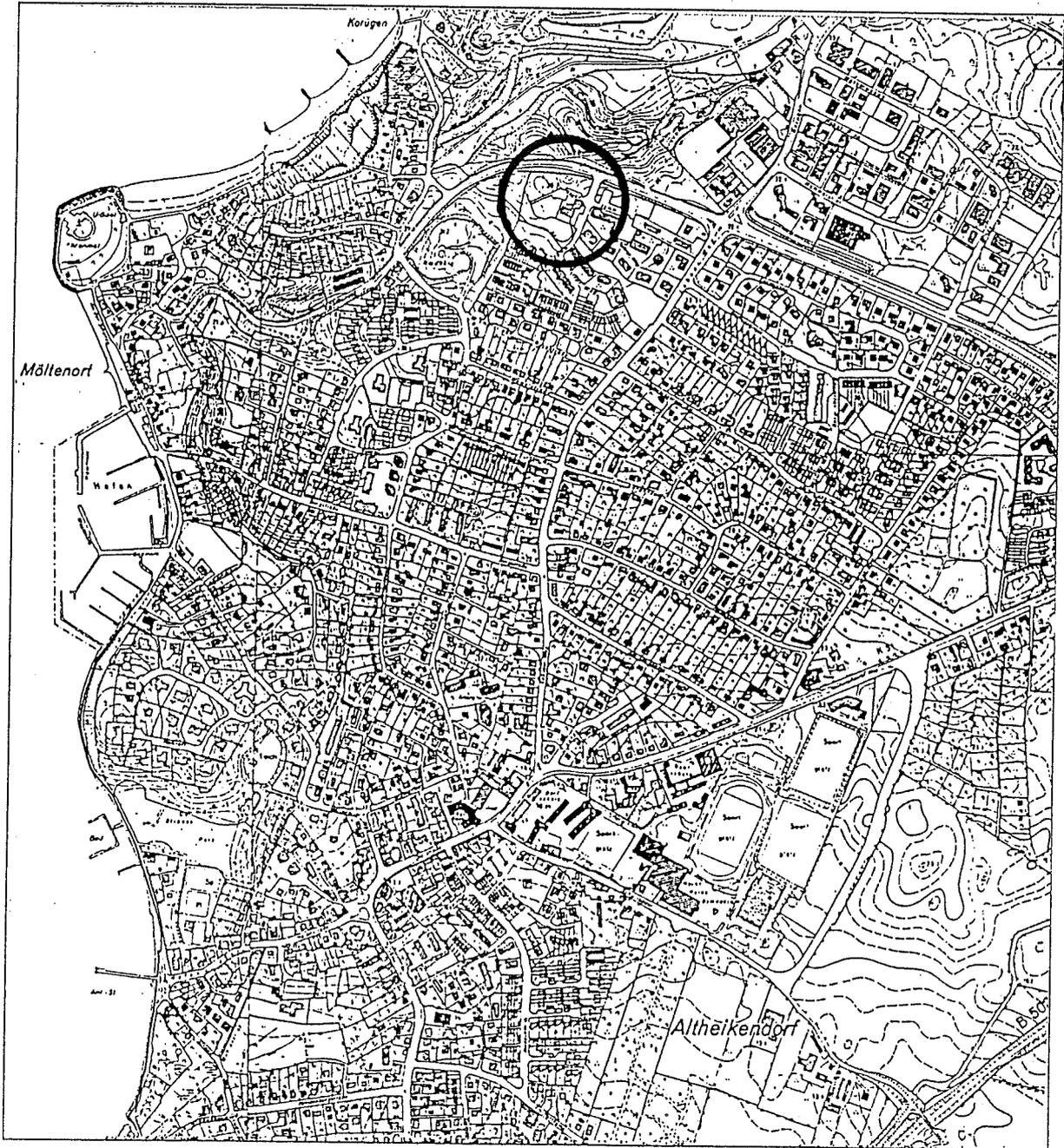
ZUR 2. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

FÜR DAS GEBIET

"LABOER WEG – NORD / AM HEIDBERG"

DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN



Bearbeitet durch

JÄNICKE UND BLANK

HARDENBERGSTRASSE 18

S 10 Bau GB

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

Handwritten signature and date: 14.11.09

Begründung

1. Rechtsgrundlagen und Aufstellungsverfahren.....	Seite 3
2. Lage des Plangebietes	Seite 6
3. Städtebauliche Zielvorstellungen und Zweck der Planänderung	Seite 7
4. Lärmschutz	Seite 9
5. Planinhalt und Festsetzungen	Seite 10
5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 11
5.2. Bauweise und gestalterische Anforderungen	Seite 11
5.3. Verkehrserschließung und technische Infrastruktur	Seite 12
5.4. Grünplanung	Seite 12
6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	Seite 12

Anlagen

- 1) Teil B – Text zum Bebauungsplan Nr. 33, einschließlich der Hinweise in der Fassung der Genehmigung v. 25. August 1994 durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein sowie der Erlangung der Rechtskraft vom 6. Dezember 1994.
- 2) Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.

1) RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Bebauungsplan Nr. 33 als Ursprungsplan wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 sowie dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am 02.02.1994 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf als Satzung beschlossen und mit Schreiben vom 25.08.1994 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. Nach erfolgter Schlussbekanntmachung erlangte der B-Plan Nr. 33 am 06.12.1994 Rechtskraft.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ist ebenfalls auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt worden.

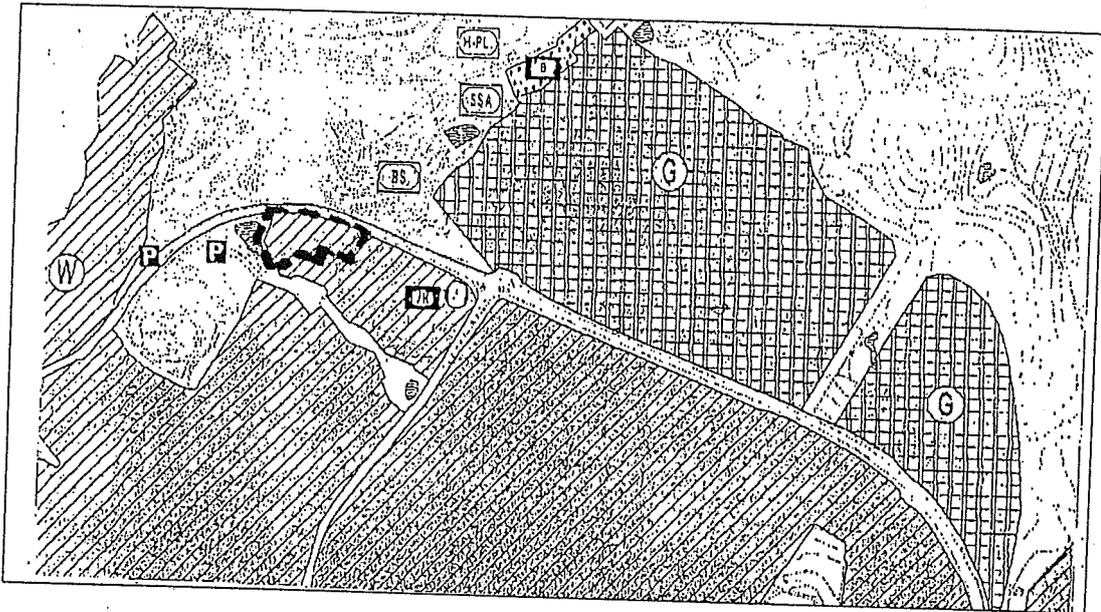
Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung wurde von der Gemeindevertretung Heikendorf in der Sitzung vom 5. November 2003 gefasst. In der gleichen Sitzung wurde der Bauausschuss der Gemeinde ermächtigt den Planentwurf zu billigen und in das Beteiligungsverfahren zu bringen (Delegierungsbeschluss).

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 umfasst in seiner räumlichen Ausdehnung das Teilgebiet 5 des bestehenden B-Planes Nr. 33. Die vorliegende 2. Änderung trifft innerhalb ihres eigenen Geltungsbereiches für das bisherige Teilgebiet 5 teilweise veränderte Festsetzungen. Die textlichen Festsetzungen (Teil B-Text) des B-Planes Nr. 33 (Ursprungsplan), einschließlich der Hinweise in der Fassung vom Dezember 1994, liegen dieser Begründung als Anlage 1 bei.

Der gültige und am 11.03.1971 von der Gemeindevertretung gebilligte Flächennutzungsplan der Gemeinde Heikendorf sowie die 2. Änderung des F-Planes stellen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 Allgemeine Wohngebiete, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen dar. Da der B-Plan Nr. 33 seinerzeit zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes nach dem Maßnahmengesetz zum BauGB aufgestellt wurde, ist auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet worden. Der F-Plan sollte den damals geltenden gesetzlichen Vorgaben entsprechend im Wege der nachrichtlichen Berichtigung angepasst werden. Nach Einleitung des Verfahrens am 16. Februar 2000 zur Neuaufstellung des F-Planes der Gemeinde Heikendorf wurde von diesem Verfahren jedoch abgesehen. Im bisher gültigen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 noch als Grünfläche dargestellt.

Im Jahr 1996 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Heikendorf durch die Gemeindevertretung festgestellt. Dieser Plan stellte damals den Bereich der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 als mögliche Wohnungsbauerweiterungsfläche dar. Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgende Fortschreibung des Landschaftsplanes weist nunmehr das gesamte Neubaugebiet am Laboer Weg als Wohnbaufläche aus.

AUSSCHNITT AUS DEM IN AUFSTELLUNG BEFINDLICHEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



Da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung um eine Änderung der Planinhalte des rechtsgültigen B-Plan Nr. 33 handelt und die geplante Neufassung des F-Planes das gesamte Wohngebiet am Laboer Weg als Wohnbaufläche darstellt, wird das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als erfüllt angesehen. Der eingefügte Ausschnitt aus dem in Aufstellung befindlichen F-Plan, Stand Februar 2004, weist für den Geltungsbereich ein Wohngebiet aus.

Der B-Plan Nr. 33 hat bereits 1994 die grundsätzliche städtebauliche Entwicklung in diesem Teil Heikendorfs festgesetzt. Der vorliegende Geltungsbereich der 2. Änderung wurde damals als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Das Vorhaben ist unter dem für derartige Planungen empfohlenen Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche angesiedelt.

Die maßgebliche Vorschrift über die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes ist durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau – geändert worden. Der Umweltbericht ist danach obligatorisch. Unmittelbare Bedeutung für das vorliegende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Plan Nr. 33 hat diese Rechtsänderung jedoch nicht, da nach § 244 Abs. 2 des BauGB in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung anzuwenden ist, sofern das Bebauungsplanverfahren in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden ist. Dieses ist bei dem vorliegenden Bauleitplanverfahren der Fall. Der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung erfolgte, wie bereits eingangs erwähnt, am 05. November 2003.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde bereits am 24. September 2003 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange - Behörden - wurden mit Schreiben vom 17. Juni 2004 frühzeitig am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, einschließlich der Begründung, erfolgte vom 24. September bis einschließlich 25. Oktober 2004. Gleichzeitig wurden die Behörden von der Auslegung benachrichtigt.

Die Gemeindevertretung Heikendorf hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Behörden am 16. März 2005 geprüft und abgewogen. In der gleichen Sitzung wurde auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 als Satzung beschlossen.

Für den Naturschutz bedeutsame Flächen werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

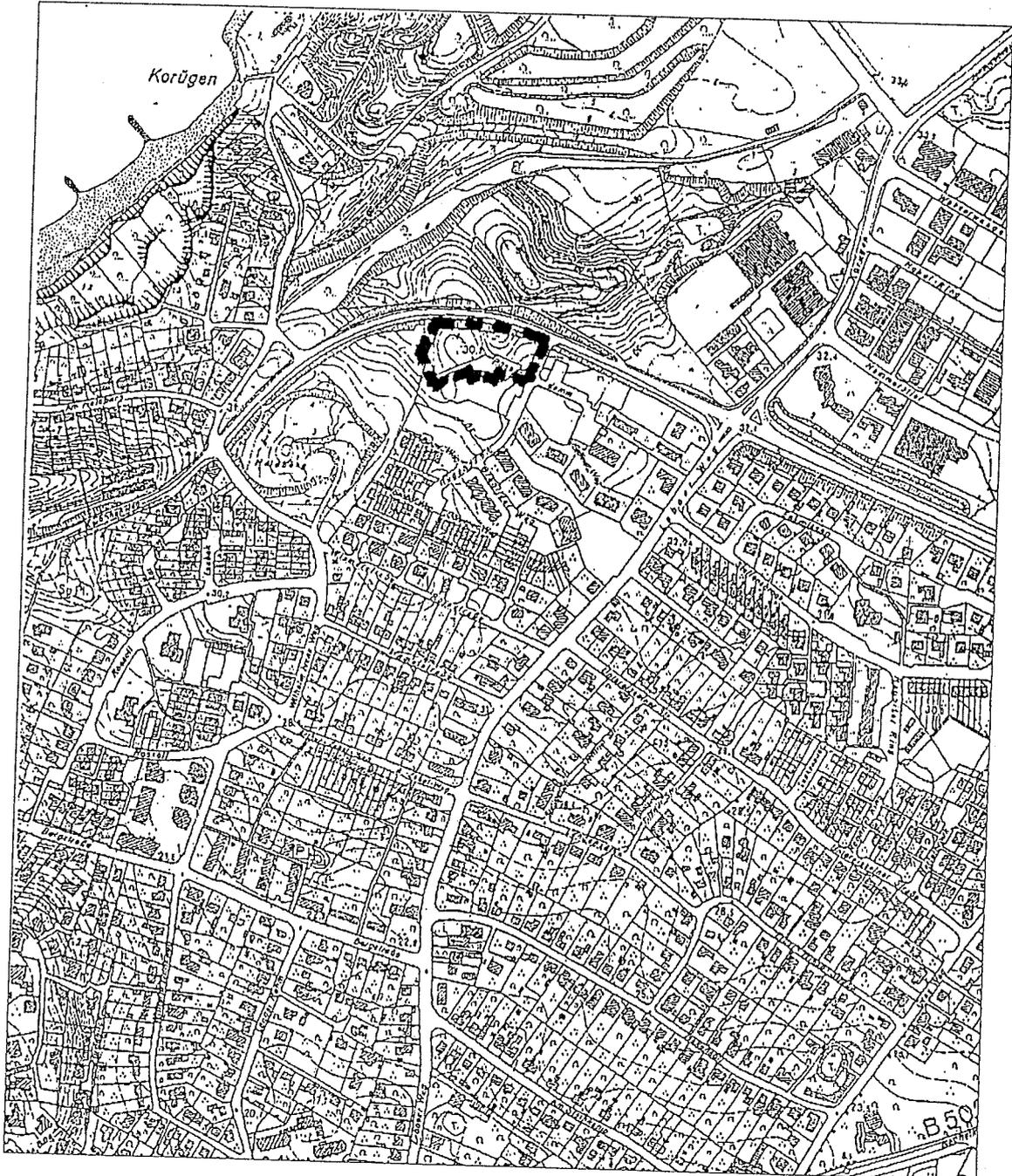
Ein Grünordnungsplan ist nach den naturschutzrechtlichen Vorgaben nicht erforderlich. Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt wurde bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 33 behandelt.

2) LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Heikendorf liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Gebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 befindet sich ca. 1.000 m nördlich des Ortskernes von Altheikendorf. An das Plangebiet grenzt Wohnbebauung an. Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücksflächen zwischen dem Kolonnenweg und dem westlichen und östlichen Rügendamm und umfasst die Flurstücke 30/19, 30/8 und 30/65. Er wird begrenzt

- im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 30/19,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 30/65 (Rügendamm),
- im Westen durch den Rügendamm sowie
- im Norden durch den Kolonnenweg.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,43 ha. Es befindet sich auf Höhenlagen von ca. 24,0 m über NN bis ca. 30,0 m über NN.



3) STÄDTEBAULICHE ZIELVORSTELLUNGEN UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

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. 33 ist die Gemeinde Heikendorf dieser Zielsetzung gefolgt.

Das Neubaugebiet „Laboer Weg“ ist seit 1994 entsprechend dem städtebaulichen Gestaltungskonzept fast vollkommen bebaut worden. Hiernach sind nördlich der durch das Gebiet führenden Grünachse mehrgeschossige Wohnbauten nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes entstanden. Lediglich das ursprüngliche Teilgebiet Nr. 5 (jetzt Teilgebiet 1 und 2 der Fassung der 2. Änderung des B-Plan Nr. 33) nördlich der westlichen Stichstraße des westlichen Rügendamms ist bisher noch nicht bebaut worden.

Die bisherigen Festsetzungen für dieses ca. 4.300 m² große Gebiet sahen ein Baufenster für die Errichtung eines zwei- bis dreigeschossigen Gebäudes vor sowie die Anlage einer zweigeschossigen Parkpalette mit etwa 60 Stellplätzen, zugunsten der Teilgebiete 4 und 5. Das Teilgebiet 4 liegt südlich der westlichen Stichstraße des Rügendamms. Dieses Teilgebiet wurde in der Zwischenzeit ebenfalls bebaut.

Die Grundstücksfläche zwischen dem östlichen Abschnitt des Rügendamms und dem Kolonnenweg wurde in den vergangenen Jahren entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes mit einer zweigeschossigen Parkpalette für private Stellplätze zugunsten der Teilgebiete 1 bis 3 sowie einer öffentlichen Parkplatzfläche bebaut. Die Parkpalette war lt. Planung für 86 Plätze vorgesehen. Tatsächlich gebaut wurde eine Anlage mit 99 Stellplätzen. Neben anderen, gesondert ausgewiesenen Stellplatzflächen dient diese zweigeschossige Parkpalette nunmehr der Unterbringung der PKW's für Wohnungen aus den Teilgebieten 1 bis 4. Also für Teilgebiete gelegen am östlichen wie auch am westlichen Rügendamm.

Die Realisierung der mehrgeschossigen Wohnbebauung in den Teilgebieten 1 bis 4 ergab eine Anzahl von insgesamt 263 Wohneinheiten. Diese Zahl beinhaltet 26 Senioren-Wohnungen, die gemäß LBO nur 0,2 Stellplätze pro Wohneinheit erfordern.

Die erstellte Parkpalette hat, wie bereits beschrieben, 99 Plätze. Von diesen sind lediglich 74 Plätze baurechtlich erforderlich und den Wohnungen in den Teilgebieten 1 bis 4 zugeordnet. Es verbleibt somit eine restliche Anzahl von 25 freien Plätzen, die zugunsten einer Wohnbebauung im Teilgebiet 5 zur Verfügung stehen.

Die Ermittlungen zu dem Stellplatzbedarf in diesem Teil des Neubaugebietes ergeben, dass keine Notwendigkeit mehr besteht für die Errichtung der in B-Plan Nr. 33 vorgesehenen zweiten Parkpalette am westlichen Rügendamm. Die städtebauliche Zielvorstellung der Gemeinde für das Teilgebiet 5 wird deshalb geändert. Zukünftig soll neben dem bisher vorgesehenen Wohngebäude auf der bisherigen Fläche für eine zweigeschossige Parkpalette nunmehr ein weiteres Wohngebäude errichtet werden können. Dieses hat in seiner Gestaltung der Architektur der umgebenden Gebäude zu entsprechen.

Nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plan Nr. 33 wurde im vormaligen Teilgebiet 5 - jetzt Teilgebiet 1 der 2. Änderung des B-Planes - in dem Zeitraum des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 ein Wohngebäude mit 12 Wohneinheiten errichtet. Zuzüglich der vorliegenden im Teilgebiet 2 beabsichtigten 6 Wohneinheiten für das zusätzliche Wohngebäude besteht insgesamt für die Teilgebiete 1 und 2 der 2. Änderung des B-Planes somit ein Bedarf von 18 Stellplätzen für PKW's.

Die erforderlichen Stellplätze je Wohneinheit werden teilweise in der errichteten Parkpalette auf der östlichen Seite des Rügendamms vorgesehen. Innerhalb dieser Stellplatzanlage verbleibt somit immer noch eine Kapazität von Plätzen für z. B. sogenannte Zweitwagen.

Die Erfahrungen in vergleichbaren Wohngebieten zeigen, dass je nach Familienstruktur und dem individuellen Bedürfnis des Einzelnen die Anschaffung eines Zweitwagens häufig erfolgt und demnach ein Bedürfnis nach zusätzlichen Stellplätzen vorhanden ist. Die Anzahl der Stellplätze in diesem Bereich des Neubaugebietes am Laboer Weg/Kolonnenweg geht daher über die nach gesetzlichen Vorschriften zu schaffende Anzahl hinaus. Die Beteiligung der Bürger an der Aufstellung der 2. Änderung des B-Plan Nr. 33 hat als wichtiges Ergebnis die Bereitstellung von angemessen großen Flächen für den zukünftigen Bedarf des ruhenden Verkehrs, an Stelle der vormals erforderlichen zweigeschossigen Parkpalette, ergeben.

Die Gemeinde sieht daher das städtebauliche Erfordernis als gegeben an, neben den noch vorhandenen freien Stellplätzen in der östlichen Parkpalette, zusätzlich die Errichtung von 9 weiteren Stellplätzen im Bereich des westlichen Rügendamms zu schaffen. Diese Plätze können von den zukünftigen Bewohnern des Wohngebäudes im Teilgebiet 2 genutzt werden.

Durch ein ausreichendes Angebot an privaten Stellplätzen – aber auch an öffentlichen Plätzen – geht die Gemeinde von einer Befriedung des Bedarfs an geregelten Möglichkeiten für das Abstellen von Fahrzeugen in diesem Bereich aus. Durch diese Planung soll eine geordnete Nutzung der Flächen für den fließenden und ruhenden Verkehr im Wohngebiet am westlichen Rügendamm erreicht werden. Ein vorrausschauendes Angebot an Parkplatzflächen kann die Qualität der Wohnumgebung zudem positiv beeinflussen.

Neben den privaten Stellplätzen wurden entsprechend den B-Planfestsetzungen im gesamten vorderen Bereich (nördlich der Grünzone) des Neubaugebietes mit seinen mehrgeschossigen Wohngebäuden beiderseits des Rügendamm insgesamt 64 öffentliche Parkplätze bisher erstellt. Um auch zukünftig ausreichende Flächen für den Bedarf an privaten wie auch öffentlichen Parkplätzen anbieten zu können, werden innerhalb der gemischten (privaten und öffentlichen) Anlage 9 Parkplätze vorgesehen. Somit werden am westlichen Rügendamm 16 öffentliche Plätze für das Abstellen von Fahrzeugen vorgehalten.

Die Grundstücksfläche entlang des Kolonnenweges weist eine bewegte Geländeform mit bis zu 5,0 m Höhenunterschied auf. Die Errichtung der vormals vorgesehenen Parkpalette hätte einen erheblichen Eingriff in das Gelände zur Folge. Die Errichtung von einem Wohngebäude anstelle der Parkpalette reduziert dagegen den Eingriff in den Boden erheblich. Durch die Änderung des Baukonzeptes kann auch der Versiegelungsgrad von bisher möglichen 65% auf unter 40% wesentlich verringert werden.

Das zusätzliche Gebäude wird auf den höher gelegenen Grundstücksflächen errichtet und kann zu einer städtebaulich wünschenswerten räumlichen Ergänzung der vorhandenen Bebauung führen. Zusammen mit dem bereits im Teilgebiet 1 errichteten Wohngebäude (auf der Basis der Festsetzungen des B-Plan Nr. 33 vom Dezember 1994) wird ein kleines Ensemble von Gebäuden entstehen zwischen der Gebietszufahrt und dem Regenrückhaltebecken, welches vor dem Hintergrund der Waldkulisse positiv das Ortsbild in dem Neubaugebiet beeinflussen bzw. vervollständigen wird.

Das äußere Erscheinungsbild der zusätzlichen Wohngebäude soll der vorhandenen Neubebauung am Rügendamm entsprechen.

Weitere Angaben zu den Inhalten und Festsetzungen der B-Planänderung sind dem Kapitel 5 dieser Begründung zu entnehmen.

Die übergeordneten Ziele der Planaufstellung sind zusammengefasst im wesentlichen

- die Änderung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Alle von der 2. Änderung des B-Planes nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 33 behalten weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit. Ebenso sind die dort nachfolgend getroffenen Hinweise zu beachten. Dieses ist auf der Planzeichnung zur vorliegenden B-Planänderung als Hinweis vermerkt. Der Text Teil B des B-Planes Nr. 33 und die Hinweise sind dieser Begründung als Anlage Nr. 1 beigelegt.

4. LÄRMSCHUTZ

Für die Beurteilung des auf das Gebiet einwirkenden Lärms wurde durch das Wasser- und Verkehrs-Kontor, Neumünster, eine schalltechnische Stellungnahme erstellt. Diese liegt als Anlage Nr. 2 dieser Begründung bei.

Zur Ermittlung der aktuellen Verkehrsstärke wurde entsprechend der Empfehlungen für Verkehrserhebung EVE von 1991 im März 2004 eine Verkehrserhebung der Einmündung Kolonnenweg/Tobringer/Rügendamm während der nachmittäglichen Spitzenverkehrszeit durchgeführt.

Die Berechnung und Beurteilung des Straßenverkehrslärms erfolgt anhand der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und im Rahmen der Abwägung anhand der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“.

Die Lärmeinwirkungen werden anhand eines Beurteilungspegels bewertet. Hierzu werden Geräusche mit stark schwankendem Schallpegel auf den Pegel eines konstanten Geräusches, der in dem Beurteilungszeitraum der Schallenergie des tatsächlichen Geräusches entspricht, umgerechnet.

Die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie die 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ unterscheiden zwischen den Beurteilungszeiträumen Tag und Nacht.

- Tag: vom 6.00 bis 22.00 Uhr – eine Beurteilungszeit von 16 Stunden
- Nacht: von 22.00 bis 06.00 Uhr – eine Beurteilungszeit von 8 Stunden.

Für das Gebiet ist eine Nutzung als allgemeines Wohngebiet vorgesehen, so dass zur Beurteilung die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen werden. Diese sind:

- 55 dB (A) tags und
- 45 dB (A) nachts

Im Rahmen der Abwägung können zur Beurteilung der Lärmemissionen aus Verkehrslärm die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Diese stellen sich wie folgt dar:

- 59 dB (A) tags und
- 49 dB (A) nachts

Die Berechnung der Beurteilungspegel an den geplanten Gebäuden zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 an der Nord- und Ostfassade um 2 dB (A) bzw. 1 dB (A) überschritten werden (siehe Tabelle 4.1 der schalltechnischen Stellungnahme. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden jedoch unterschritten.

An der Süd- und Westfassade werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten, so dass an diesen Gebäudeseiten gelegene Außenwohnbereiche ausreichend vor Verkehrslärm geschützt sind.

Insgesamt sind die berechneten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 mit 1 dB (A) bis 2 dB (A) gering und bleiben nur auf die Nord- und Ostfassade des Gebäudes beschränkt. An den typischerweise zur Süd- und Westseite angeordneten Außenwohnbereiche

wie Terrassen und Balkonen ist der Schutz vor Verkehrslärm gut gewährleistet.

Die Anlage von aktiven Lärmschutzmaßnahmen steht sowohl ortsgestalterisch baulich als auch wirtschaftlich im Unverhältnis zum gewonnenen Nutzen für Einzelgebäude. Es werden daher folgende passive Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen:

- Das Gebäude liegt im Lärmpegelbereich II der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die Nord- und Ostfassade von schutzbedürftigen Räumen sollte mindestens ein erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) von 30 dB aufweisen. Dieses wird mit heute üblicher Bauweise bereits regelmäßig erreicht. Daher wird für diese Änderung des B-Planes Nr. 33 von einer gesonderten textlichen Festsetzung abgesehen.
- Bei Berücksichtigung des Lärmschutzes in der Gebäudeplanung kann durch sinnvolle Raumanordnungen (Schlafräume und Kinderzimmer nach Osten, Süden und Westen, dagegen Treppenhäuser, Bäder und Hauswirtschaftsräume speziell nach Norden) eine Verbesserung des Schutzes vor Lärm erzielt werden. Auch hierfür wird eine textliche Festsetzung als nicht erforderlich angesehen.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz, der vorwiegend im Sommer durch Strandbesucher genutzt wird. Auf Grund seiner Nutzungsfrequenz (durch Badegäste in den Sommermonaten hauptsächlich zur Tageszeit bis in die frühen Abendstunden) und des Abstandes von mindestens 50,0 m zur Wohnbebauung, kann hier davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung der Richtwerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der „16. BImSchV“ durch den Parkplatz nicht erfolgen wird.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

Die städtebauliche Zielvorstellung wurde im Kapitel 3 dieser Begründung bereits erläutert. Die hieraus resultierenden wesentlichen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) sind:

- die Ausweisung von zwei überbaubaren Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden,
- die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche einschließlich der Parkplätze für den ruhenden Verkehr,
- die Festsetzung von privaten Stellplatzflächen und
- die Festsetzung von Pflanzflächen und Standorten für Einzelbäume.

Die bisherigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 33, in der Fassung von 1994, sahen die Ausweisung nur einer Fläche für die Errichtung von einem Gebäude vor.

Die restliche Grundstücksfläche war für eine großflächige Stellplatzanlage vorgesehen.

Die Lage der Erschließungsstraße (Rügendamm) wird beibehalten, lediglich ein Teil der öffentlichen Parkplätze wird neu geordnet.

Das bisherige Teilgebiet 5 wird fortan in zwei Teilgebiete gegliedert. Die Festsetzungen für die Bebauung im jetzigen Teilgebiet 1 entsprechen denen des Ursprungsplanes.

Wie bereits im Kapitel über die städtebaulichen Zielvorstellungen erläutert, behalten alle von der 2. Änderung des B-Planes nicht betroffenen textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 33 mit den Ziffern 1.1 a, 2.1 bis 3.1, 3.3 bis 6.3 und 7.2 bis 8.8 weiterhin ihre rechtsverbindliche Gültigkeit. Ebenso sind die dort nachfolgend getroffenen Hinweise zu beachten. Dieses ist auf der Planzeichnung zur vorliegenden 2. Änderung des B-Plan Nr. 33 als Hinweis vermerkt. Der Teil B-Text des B-Planes Nr. 33, einschließlich der dort angegebenen Hinweise, sind dieser Begründung als Anlage Nr. 1 beigefügt.

Die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 1.1 bis 3.1 dieser vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ändern lediglich die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 1.1.b, 3.2 und 7.1 des Textes - Teil B - des Bebauungsplanes Nr. 33 nur für das dortige Teilgebiet Nr. 5.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der künftigen und bestehenden Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine weitere Differenzierung der zulässigen oder auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird für die Regelung der städtebaulichen Ordnung für dieses Wohngebiet als nicht erforderlich beurteilt.

Grundsätzlich soll das Erscheinungsbild der zukünftigen Wohngebäude dem der bereits erstellten Bebauung südlich des Rügendamms entsprechen.

Die unterschiedliche Geschossigkeit der geplanten Gebäude und die Höhenangaben zu den Gebäuden sowie die beabsichtigte Grundstücksteilung haben zu einer Gliederung des Gebietes in zwei Teilgebiete geführt.

Im Teilgebiet 1 ist, wie bereits im ursprünglichen B-Plan ausgewiesen, ein zwei- bis dreigeschossiges Gebäude im Zeitraum des Verfahrens zur 2. Änderung des B-Plan Nr. 33 errichtet worden. Das nördliche Gebäudeteil wurde, wie im B-Plan zwingend festgesetzt, mit drei Vollgeschossen errichtet. Hierdurch soll der Abschluss der Bebauung am Rügendamm architektonisch hervorgehoben werden. Dieses erfolgt analog zu dem Eingangsbereich zum Neubaugebiet, wo beiderseits der Haupterschließung zum Neubaugebiet ebenfalls gestalterische Akzente durch turmartige Gebäudeteile gesetzt wurden.

Das zulässige Maß der Nutzung wird im Teilgebiet 1 auf eine GRZ von 0,3 bzw. für die GFZ auf 0,75 festgesetzt. Da die natürliche Gebäudehöhe im Bereich des Baufensters bei etwa 30,0 m über NN liegt, wird die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens auf maximal 30,5 m über NN festgesetzt. Auf diese Höhe bezogen darf die maximale Gebäudehöhe 14,0 m betragen.

Im Teilgebiet 2 wird auf der Fläche für die bisher vorgesehene Parkpalette ein Baufenster festgesetzt für eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen. Auf Grund der großen Grundstücksfläche wird eine GRZ von 0,15 und eine GFZ von 0,26 für die Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf bis zu einem Wert von 0,25 überschritten werden zugunsten der Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen. Um den Anschluss an den Regenwasserkanal (Sohle 27,29 üNN) zu gewährleisten wird die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens im Teilgebiet 2 auf 30,0 m über NN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung korrespondiert mit der Höhe von 29,56 des Schachtdeckels im Bereich des Wendeplatzes und somit auch der Verkehrsfläche. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 11,0 m.

5.2. Bauweise und gestalterische Anforderungen

Die Bebauung in diesem Abschnitt des Rügendamms wird durch mehrgeschossige Wohngebäude in offener Bauweise geprägt. Dementsprechend wird auch für dieses Gebiet eine offene Bauweise festgesetzt, bei der die Grenzabstände nach LBO zu beachten sind.

Die Baufenster bzw. überbaubaren Flächen zur Errichtung der Hauptgebäude werden durch Baugrenzen eingefasst. Hierbei ist im Teilgebiet 2 bei der Hochbauplanung das Gefälle des Geländes und die Wahrung der zulässigen Geschossigkeit zu beachten.

Wie bereits vormals erläutert, sollen die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung einen direkten Bezug zu ihrer gebauten Umgebung bilden, daher behalten die textlichen Festsetzungen über die Gestaltung der baulichen Anlagen und den nicht überbauten Grundstücksflächen mit den Ziffern 7.2 bis 8.8 der Fassung des B-Planes vom Dezember 1994 ihre Gültigkeit. Lediglich die vorherige Ziffer 7.1 wird durch die Ziffer 3.1 dieser 2. Änderung des B-Planes Nr. 33 ersetzt. Entsprechend der ausgeführten Gebäudegestaltung in der Nachbarschaft dürfen die Fassaden der Vollgeschosse nur mit rotem Verblendmauerwerk ausgeführt, und die Fassaden von Staffelgeschossen ausnahmsweise mit einem hellen Außenputz versehen werden. Bei untergeordneten Fassadenelementen sind Abweichungen zulässig.

5.3. Verkehrerschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird vom Kolonnenweg aus über den westlichen Rügendamm erschlossen. Die Ausweisung der bisher vorgesehenen öffentlichen Verkehrsfläche für Straße, Weg und Parkplätze am Wendepunkt wird beibehalten. Der Rügendamm hat eine für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensionierte Wendefläche. Wie bereits mehrfach erwähnt, war die nicht mehr erforderliche Errichtung der zweigeschossigen Stellplatzanlage Anlass und Zweck der Planänderung. Die auch vormals bereits vorgesehenen 9 öffentlichen Parkplätze werden verlegt und bilden nunmehr zusammen mit 9 privaten Stellplätzen eine gemeinsame Anlage. Die Stellplätze (St) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt und können von den Bewohnern des Wohngebäudes im Teilgebiet 2 für das Abstellen ihrer Fahrzeuge genutzt werden (vgl. Kapitel 3). Insgesamt stehen am westlichen Rügendamm für z. B. Besucher 16 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Im Rügendamm befinden sich Fernwärmeleitungen, die verstärkt werden müssen, sowie Versorgungsleitungen für Wasser und Strom und Entsorgungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser, an die angeschlossen werden kann. Träger der Versorgung für Fernwärme, Trinkwasser und Strom sind 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/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.

5.4. Grünplanung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang des Kolonnenweges und im Bereich der Park- und Stellplatzanlage ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die auch im ursprünglichen B-Plan Nr. 33 festgesetzt ist. Textliche Regelungen hierzu finden sich im Teil B - Text zum B-Plan Nr. 33, in der Fassung vom Dezember 1994. Siehe hierzu Anlage Nr. 1 zu dieser Begründung. Darin wird angeführt, dass für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume und Pflanzflächen standortgerechte heimische Baum-, Strauch- und Krautvegetationen zu verwenden sind.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Erforderliche Maßnahmen für die Bodenordnung zugunsten der Erschließung und Bebauung erfolgen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Heikendorf.

Heikendorf, im März 2005



Arnold Jesko
Arnold Jesko
- Der Bürgermeister -

Anlagen

1. Teil B – Text zum Bebauungsplan Nr. 33, einschließlich der Hinweise in der Fassung der Genehmigung v. 25. August 1994 durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein sowie der Erlangung der Rechtskraft vom 6. Dezember 1994.
2. Schalltechnische Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33.

TEIL B - TEXT ZUM B-PLAN NR. 33

Fassung vom 25.08.1994

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

- 1) ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO
 - 1.1 Die zulässige Grundfläche kann gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO überschritten werden ausschließlich zugunsten der Errichtung von Gemeinschaftsstellplatzanlagen:
 - a) in dem Teilgebiet 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5,
 - b) in dem Teilgebiet 5 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65.

- 2) BAUWEISE
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO
 - 2.1 In den Teilgebieten 1, 2 und 10 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50,0 m überschreiten.
 - 2.2 In den Teilgebieten 3 und 9 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen jeweils eine Länge von 23,0 m nicht überschreiten.

- 3) HÖHEN DER BAULICHEN ANLAGEN
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO
 - 3.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 darf die Oberkante des EG-Fertigfußbodens je Breite einer Hauseinheit im Mittel maximal 0,75 m über der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen.
 - 3.2 In den Teilgebieten 4 und 5 darf die Oberkante des EG-Fertigfußbodens maximal 30,5 m üNN liegen.
 - 3.3 In den Teilgebieten 6 bis 19, 23 und 24 darf die Oberkante des EG-Fertigfußbodens je Breite einer Hauseinheit im Mittel maximal 0,5 m über der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen.
 - 3.4 In den Teilgebieten 20 bis 22 darf die Oberkante des EG-Fertigfußbodens der Hauptgebäude maximal 0,75 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen und privaten Erschließungsfläche liegen.
 - 3.5 Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße oder -weges, gemessen von der Straßenachse. Das zulässige Maß der Höhen beträgt:
 - a) In den Teilgebieten 6 bis 12, 17 und 24 für die Firsthöhe 11,50 m und die Traufhöhe 7,50 m.
 - b) In den Teilgebieten 13, 14 und 24 für die Firsthöhe 9,50 m.
 - c) In den Teilgebieten 15 und 16 für die Firsthöhe 9,50 m und die Traufhöhe 7,0 m.
 - 3.6 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt-P) können als zweigeschossige Parkpalette errichtet werden. Die Oberkante der untersten Geschoßdecke muß im Mittel mindestens 1,25 m unterhalb der Höhe der dazugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

4) GARAGEN, CARPORTS, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZANLAGEN
§ 9 (1) 4 BauGB

- 4.1 Falls nicht gesondert ausgewiesen, sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 In den Teilgebieten 1 bis 5 sind überdachte Stellplätze für Fahrräder als separate Anlagen oder in die Hauptgebäude integriert vorzusehen.

6) FESTSETZUNGEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT
ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
§ 9 (1) 20, 25a und 25b BauGB.

- 5.1 Die öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücksflächen mit Pflanzbindungen sind mit standortgerechter und heimischer Baum-, Strauch- und Krautvegetation zu bepflanzen. In den Pflanzflächen sind Einzelbäume im Abstand von mindestens 30,0 m im Sinne von Überhältern vorzusehen.
- 5.2 Alle öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu entwickeln, zu erhalten und zu unterhalten. Ebenso sind die Regenwasserrückhaltebecken naturnah zu gestalten.
- 5.3 Auf öffentlichen Flächen müssen großkronige Bäume bei Neuanpflanzungen wie auch bei Ersatzpflanzung einen Stammumfang von mindestens 14 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm in einer Stammhöhe von 1,0 m über dem Erdboden aufweisen.
- 5.4 Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5.5 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,0 m² je Baum anzulegen und zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig für Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.
- 5.6 Als straßenbegleitend festgesetzte Bäume sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie auf den direkt angrenzenden privaten Grundstücksflächen wahlweise:
- a) in den Straßen A, B, C, E-1 und E-2 die Baumarten *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Quercus robur* "Fastigiata" (Säuleneiche) oder *Acer pseudo-platanus* (Bergahorn) anzupflanzen
 - b) in den Straßen D-1 und D-2 die Baumarten *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde) oder *Tilia cordata* (Winterlinde) anzupflanzen
 - c) in den Straßen F-1 bis F-6 die Baumarten *Sorbus aucuparia* (Eberesche), oder *Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet" (Rotdorn) anzupflanzen.
- 5.7 Die öffentliche Parkplatzanlage am Heidberg ist mit Bäumen der Sorte *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), *Acer platanoides* (Spitzahorn) sowie in Teilbereichen ohne direkten Überhang über den Stellplätzen mit Bäumen der Sorte *Tilia cordata* (Winterlinde) zu bepflanzen und zu gliedern. Als Sichtschutz sind die zur Wohnbebauung gelegenen Flächen mit einem Knick zu umgeben. Der Knick muß in seinem Aufbau, Charakter und seiner Pflanzartensammensetzung einem intakten, kulturreaumtypischen Knick entsprechen.
- 5.8 Auf den Stellplatzanlagen ist in direkter Verbindung je 4 angefangene Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- 5.9 Die ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen sind mit einer mindestens 1,25 m hohen Sichtschutzpflanzung zu umgeben.
- 5.10 Die vorhandene Feldhecke südlich der Wohnstraßen E-1 und E-2 ist in ihrem Bestand zu erhalten. Vorhandene Lücken sind durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Abgängige Pflanzarten sind durch geeignete Anpflanzungen zu ersetzen. Neu- und Ersatzanpflanzungen sind so vorzunehmen, daß Charakter, Aufbau und Artensammensetzung einer intakten kulturreaumtypischen Feldhecke erhalten bleibt. Auf der gesamten Länge der Feldhecke sind bis zu vier Durchbrüche in einer Breite von bis zu 4,0 m zur Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke zulässig. Beidseitig zu jedem Durchbruch ist ein großkroniger Baum zu pflanzen.

- 5 11 Die Strauchanpflanzungen und Knickanlagen sind in Zeitabständen von 10-12 Jahren stark zurückzuschneiden (auf den Stock zu setzen). Die Zurückschneidung darf jährlich nur in Abschnitten von bis zu 70 m vorgenommen werden.
- 5 12 Entlang des Kolonnenweges (Zubringer) ist vom Regenwasserrückhaltebecken aus bis zur Kreuzung Kolonnenweg/Laborer Weg eine Sichtschutzpflanzung innerhalb einer mindestens 10,0 m breiten Fläche, gemessen vom Fahrbahnrand, vorzusehen und mit standortgerechten, heimischen Pflanzen zu begrünen.
- 5 13 Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise als Grandwege anzulegen.

6) REGENWASSERENTWÄSSERUNG

§ 9 (1) 16 BauGB

- 6.1 Das Oberflächenwasser aus den Teilgebieten 1 bis 6 und 9 sowie aus den direkt an die öffentliche Grünfläche angrenzenden Grundstücke der Teilgebiete 7, 8 und 13 ist in einem offenen, der Topographie angepaßten Mulden- oder Rinnensystem abzuleiten. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist ein Entwässerungssystem in einem mindestens 4,0 m breiten bepflanzten Streifen anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist das Entwässerungssystem mit Initialpflanzen zu bepflanzen.
- 6.2 In allen Baugebieten darf das Regenwasser von Flächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtungen von Regenwasserrutzungsanlagen ist zulässig.
- 6.3 Anfallendes Oberflächenwasser von Straßen ist vor Einleitung in ein Oberflächengewässer über Abscheider und gesonderte schönungssteichähnliche Einrichtungen zu leiten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 82 LBO

7) GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 82 (1) 1 LBO

FASSADEN:

- 7.1 In den Teilgebieten 1 bis 5 ist die Gestaltung der Fassaden nur in rotem oder gelbem Verblendmauerwerk zulässig. Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.
- 7.2 In den Teilgebieten 6 bis 19, 23 und 24 ist die Gestaltung der Außenfassaden nur
 - a) im Verblendmauerwerk
 - b) oder mit einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche
 - c) oder mit einer Holzschalung
 - d) oder mit Verblendmauerwerk in Verbindung mit Teilflächen aus Holzschalung vorzunehmen.
- 7.3 In den Teilgebieten 20 bis 22 an der Memelstraße ist für die Gestaltung der Fassaden nur ein in einem hellen Farbton überstrichener glatter Außenputz oder weißes Verblendmauerwerk zulässig.
- 7.4 Die Verkleidung der Außenfassaden bei Doppel- und Reihenhäusern sowie Hausgruppen muß je Gebäudeeinheit in Material und Farbe einheitlich sein.
- 7.5 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

DÄCHER:

- 7.6 In den Teilgebieten 1 bis 5 und 19 sind als Dachform nur Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 10° bis 40° betragen.
- Von diesen Dachformen ausgenommen sind in den Teilgebieten 1 und 4 nur die Dächer für Gebäude oder Gebäudeteile innerhalb der überbaubaren Flächen, für die eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt ist. Diese Dächer müssen als Zeltdach ausgeführt werden.
- 7.7 Die Dachneigungen dürfen für Hauptgebäude in den Teilgebieten 6 bis 17, 23 und 24 zwischen 25° bis 45° betragen. Bei Ausführung eines bewachsenen Gründaches darf der Neigungswinkel ab 10° betragen.
- 7.8 In den Teilgebieten 20 bis 22 sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 50° zulässig.
- 7.9 Im Teilgebiet 18 darf für das Hauptgebäude die Dachneigung 10° bis 40° betragen. Die Mindestdachneigung darf für einzelne Gebäudeteile unterschritten werden.
- 7.10 In den Teilgebieten 1 bis 14 und 17 bis 24 sind die Dächer mit Pfannen oder Schieferplatten einzudecken oder als bewachsenes Gründach auszuführen. Die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie ist für Teilflächen der Dächer ebenso zulässig.
- 7.11 In den Teilgebieten 15 und 16 müssen Dächer als bewachsenes Gründach ausgeführt werden.
- 7.12 Doppel- und Reihenhäuser sowie Hausgruppen müssen für die Verkleidung der Dachflächen ihrer Hauptbaukörper je Gebäudeeinheit insgesamt in Material und Farbe einheitlich sein. Dieses gilt nicht für bewachsene Gründächer.

WINTERGÄRTEN:

- 7.13 Bei Doppel- und Reihenhäusern müssen die Traufen und Firste von Wintergärten an den jeweiligen Hausseiten in gleicher Höhe durchlaufen. Die konstruktiven Bauteile, wie Stützen, Träger und Fensterpfosten, müssen aus Holz bestehen. Abweichungen vom Material der Konstruktion sind nur möglich, wenn sich die Eigentümer der jeweiligen Gebäudeeinheiten einig über die Verwendung des Materials sind.
- 7.14 Als Material für die Verglasung von Wand- und Dachflächen der Wintergärten dürfen nur jeweils farbneutrale Wärmeschutz-Isoliergläser, Klargläser oder gleichwertige, transparente Kunststoffmaterialien verwendet werden.

GARAGEN, CARPORTS UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZANLAGEN:

- 7.15 Die Außenverkleidung der Garagen (einschl. Beton-Fertiggeragen), Carports, überdachten Stellplätze und Nebenanlagen muß aus einer Holzschalung bestehen oder haben in Material und Farbe dem Hauptgebäude zu entsprechen.
- 7.16 Die Dächer für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze sind als bewachsenes Gründach auszuführen.
- 7.17 Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt-P) können als zweigeschossige Parkpaletten errichtet werden. Entsprechend dem Systemschnitt sind die Anlagen an den zum Kolonnenweg weisenden Seiten auf ihrer gesamten Länge mit einem bewachsenen Erdwall anzuschütten. Der Wall ist der Landschaftsgestaltung anzupassen. Die offenen PKW-Standflächen sind mit einem Rankgerüst zu überdecken. Das Rankgerüst muß aus senkrechten Stützen an den Außenwänden und stellplatzüberdeckenden Trägern bestehen. Der Abstand von Stützen und Trägern darf höchstens 2,60 m betragen (siehe Systemschnitt).
- 7.18 Pergolen und Rankgerüste im Zusammenhang mit Stellplatzanlagen und Carports sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je angefangene 2,0 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu setzen.

8)

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLPLATZANLAGEN,
GEMEINSCHAFTSANLAGEN UND DER EINFRIEDIGUNGEN

§ 82 (1) 3 LBO

- 8.1 Alle ebenerdigen Park- und Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen sind entweder als Rasenflächen mit Fahrstreifen, durchlässiger Grandfläche oder Gittersteinen bzw. Klein- bis Mittelpflaster mit einem großen Fugenanteil herzustellen. Hiervon ausgenommen sind die Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GS+P).
- 8.2 In den Teilgebieten 6 bis 24 dürfen Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine lichte Breite von 4,0 m nicht überschreiten.
- 8.3 Die Hauptzuwegung und die Fahrgassen der öffentlichen Parkplatzanlage am Heidberg sind mit einer wassergebundenen Decke zu befestigen. Die Parkstände sind als Fläche mit Schotterrasen auszuführen.
- 8.4 Entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen und den übrigen Nachbargrenzen im Vorgartenbereich sind Grundstückseinfriedigungen nur als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Pflanzen zulässig. Einfriedigungen aus Holzlatte- und Drahtzäunen in Verbindung mit einer, der Erschließungsfläche vorgepflanzten lebenden Hecke sind zulässig. Die Höhe der Zäune darf maximal 1,0 m betragen.
- 8.5 Massive Einfriedigungen sind zur zulässig als:
- a) Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,30 m über dem Gelände und
 - b) Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Gelände und
 - c) bepflanztes Findlingsmauerwerk bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Gelände.
- 8.6 Standorte für die Müllbehälter sind nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, Carports oder Einfriedigungen zulässig. Ihre Einfassungen sind in den gleichen Materialien wie die Gebäude, Garagen, Carports bzw. Einfriedigungen herzustellen. Die Höhe der Einfassungen muß mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.
- 8.7 Gemeinschaftssammelplätze für Müllcontainer sind mit einer mindestens 1,25 m hohen Sichtschutzpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu umgeben.
- 8.8 In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

HINWEISE:

- a) Das Plangebiet liegt mit Teilflächen entlang des Kolonnenweges in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage "Jägersberg". Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen der Schutzbereichsordnung der Wehrbereichsverwaltung I zu beachten.
- b) Auf dem Gelände des Heidbergs sind auf der Fläche einer alten Flak-Stellung aus dem 2. Weltkrieg Altablagerungen vorhanden. Zur Beurteilung der Ablagerungen wurde ein Gutachten durch ein Fachingenieurbüro erarbeitet. Mit dem Gutachten wurde nachgewiesen, daß weitergehende Einschränkungen durch Emissionen aus der Ablagerung für das Baugebiet und die Umgebung nicht bestehen, wenn in der vom Gutachter empfohlenen Sicherheitszone (10,0 m tief in Richtung Baugebiet) keine festumschlossenen Bäume eingerichtet werden.

Das Gelände des Heidbergs kann weiter als öffentliche Grünfläche bzw. in der derzeitigen Form belassen werden.
- c) 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)