

SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 FÜR DAS GEWERBEGEBIET NÖRDLICH „TOBRINGER“ M 1:1000

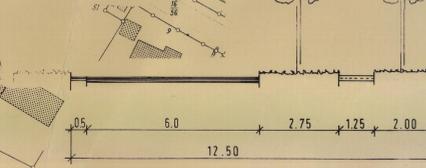
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung und nach § 52 der Landesbauordnung in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **27.05.1998** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 für das Gebiet Nördlich Tobringer, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

STRASSENPROFILE M 1:100

PLANSTRASSE - A



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** § 9 (1) 1 BauNVO
 - In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO nicht zulässig:
 - Lebensmittelmärkte und Einzelhandelsbetriebe mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Gebäude und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO
 - In allen Teilgebieten ist gemäß § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO Einzelhandel nur in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig. Von der jeweiligen betrieblichen Geschöftsfläche dürfen maximal 15% höchstens jedoch 200 m² als Verkaufsfläche genutzt werden.
 - In allen Teilgebieten sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 + 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen** § 9 (1) 1 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 Straßenechse.
- Nebenanlagen und Garagen** § 9 (1) 4 BauNVO
 - 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.

Gemarkung Alt-Heikendorf Flur 1

Poggenberg

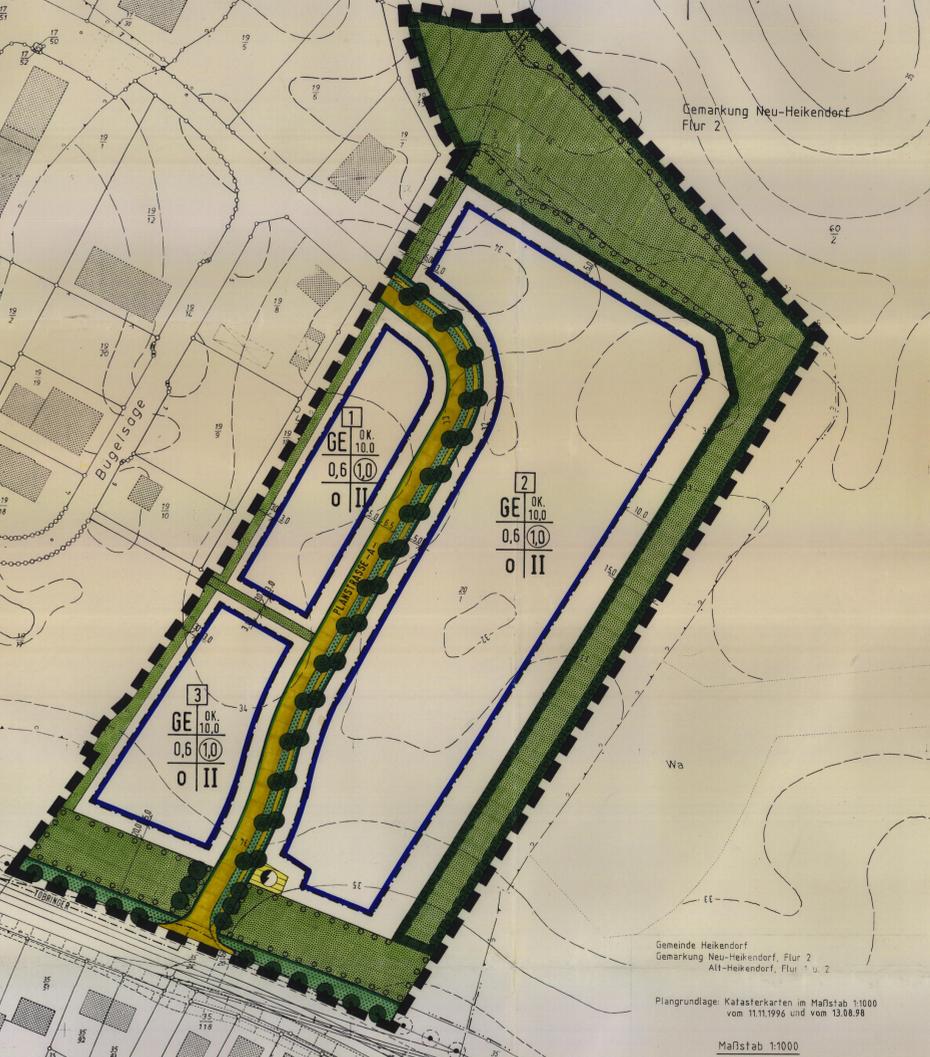
Gemarkung Neu-Heikendorf Flur 2

Gemeinde Heikendorf Gemarkung Neu-Heikendorf, Flur 2 Alt-Heikendorf, Flur 1 u. 2

Plangrundlage: Katasterkarten im Maßstab 1:1000 vom 11.11.1996 und vom 13.08.98

Maßstab 1:1000

Dipl.-Ing. Annette Anders-Sedenstcher, Öffentl. best. Verm.-Ing. Ing. Erhard Anders, Öffentl. best. Verm.-Ing. Schafstraße 5, 24103 Kiel, Tel. 0431/62425, Fax -/62889 (15413)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)		
	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9(7) BauGB
	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	§ 8 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
	MAXIMALE OBERKANTE DER GEBÄUDEHÖHEN IN METERN	§ 9(11) BauGB
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 9(11) BauGB
	OFFENE BAUWEISE	§ 9(12) § 2(2) BauNVO
	BAUGRENZE	§ 9(12) § 2(3) BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN		
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	§ 9(111) BauGB
	STRASSENBEZUGSLINIE	§ 9(111) BauGB
STRASSENBELEITGRÜN		
	STRASSENBELEITGRÜN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN		
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9(112) BauGB
	ELEKTRIZITÄT	
GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZBINDUNGEN		
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(115) BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9(115) BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9(120) BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9(125a) BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9(125a) BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9(125a) BauGB
II. DARSTELLUNG (OHNE NORMCHARAKTER)		
	FLURSTÜCKNUMMER	
	SICHTDREIECK	
	MASSANGABE IN METERN	
	HÖHENLINIE	
	WEG IN GRÜNFLÄCHEN	
	TEILGEBIET	

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Außere Gestaltung der baulichen Anlagen** § 9(1) 12 LBO
 - Die Dachneigung der Hauptbaukörper darf maximal 30° betragen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Erkern, Eingangsbüchereien, Dachgauben, Vor- und Anbauten) darf die Dachneigung von bis zu 40° aufweisen.
 - Für die Gestaltung der Außenfassade und Dächer ist die Verwendung von Wärmeisolation und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.
 - In allen Baugebieten muß für die Gestaltung der Fassaden von Garagen und Nebenanlagen das gleiche Material und Farbe wie das des Hauptgebäudes verwendet werden. Ebenso ist die Verwendung einer Holzverkleidung zulässig.
 - Die Oberkanten von:
 - Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten
 - freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und Einfriedigungen** § 9(1) 3 LBO
 - Die Stellplatzflächen für KFZ und die Flächen für Grundstückszufahrten sind in wassergebundener Bauart oder wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Oxosckersteinen, Granitbelag) oder als Klein- bis Mittelpflasterung mit großem Fugeneitab herzustellen (Hinweis: GOP im Anhang zur Begründung).
 - Die ebenerdigen Stellplatzanlagen sind mit standortgerechten Bäumen zu gliedern und zu begrünen. Auf je 5 KFZ-Stellplätze ist 1 Laubbäum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Die unversegelte Pflanzfläche pro Baum muß mindestens 10,0 m² betragen. Die Parkflächen dürfen nur aus Gruppen mit bis zu 5 zusammengefaßten Stellplätzen bestehen. Die Gruppen sind durch Pflanzflächen voneinander zu trennen. In jeder Pflanzfläche ist ein Baum anzupflanzen.
 - Die Einfriedigungen entlang den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen dürfen eine Höhe bis zu 2,0 m aufweisen. Als Einfriedigungen sind nur lebende Hecken aus einheimischen Sträuchern oder Stahkonstruktionen aus vorgefertigten Gittermatten zu verwenden, die zur Berankung geeignet sind. Die Stahzaune sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung).
 - In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude integriert sein oder müssen mit einem Sichtschutz umgeben sein, der in Material und Farbe den Betriebsgebäuden entspricht. Ebenso ist eine Umpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen von mindestens 1,25 m Höhe zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Andere gesetzliche Vorschriften** § 9 (6) BauGB
 - Das Plangebiet liegt in der Schutzabstandszone V zur Verteidigungsanlage "Jägersberg". Bei Errichtung baulicher Anlagen sind die Bestimmungen der Schutzabstandszone 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 (§ 6 (4) LNSchG).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.06.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 11.07.1996 bis zum 24.07.1996 erfolgt. Heikendorf, den 05.08.1998		Bürgermeister
2. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.06.1996 ist nach § 3 Abs. Nr. 3 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Heikendorf, den 05.08.1998		Bürgermeister
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.1997 und 23.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Heikendorf, den 05.08.1998		Bürgermeister
4. Die Gemeindevertretung hat am 11.06.1997 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Heikendorf, den 05.08.1998		Bürgermeister
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.03.1998 bis zum 23.04.1998 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 27.03.1998 bis zum 20.03.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Heikendorf, den 05.08.1998		Bürgermeister
6. Der katastermäßige Bestand am 13.08.1998 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung sind mit dem Protokoll vom 13.08.1998 öffentlich best. Verm.-Ing. Annette Anders-Sedenstcher		Öffentl. best. Verm.-Ing.
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.05.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Heikendorf, den 05.08.1998		Bürgermeister
8. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 40 ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziffer 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 23.03.1998 bis zum 23.04.1998 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfreit von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 27.03.1998 bis zum 20.03.1998 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Heikendorf, den 05.08.1998		Bürgermeister
9. Der Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.05.1998 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch die Gemeindevertretung vom 27.05.1998 gebilligt. Heikendorf, den 05.08.1998		Bürgermeister
10. Der Bebauungsplan Nr. 40 ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauG am 21.08.1998 dem Landrat des Kreises Pinng angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 13.11.1998, Az. 3-124-10/130, erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Heikendorf, den 05.12.1998		Bürgermeister
11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Heikendorf, den 05.12.1998		Bürgermeister
12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 26.04.1998, ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Publizierung des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzungsbeschlüsse sind am 26.04.1998 in Kraft getreten. Heikendorf, den 18.02.1999		Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER GEMEINDE HEIKENDORF

BOCK, SCHULZ - JÄNICKE ARCHITECTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG SKANDINAVIENDAMM 251 24109 KIEL E TEL. 0431/535880-FAX 531080