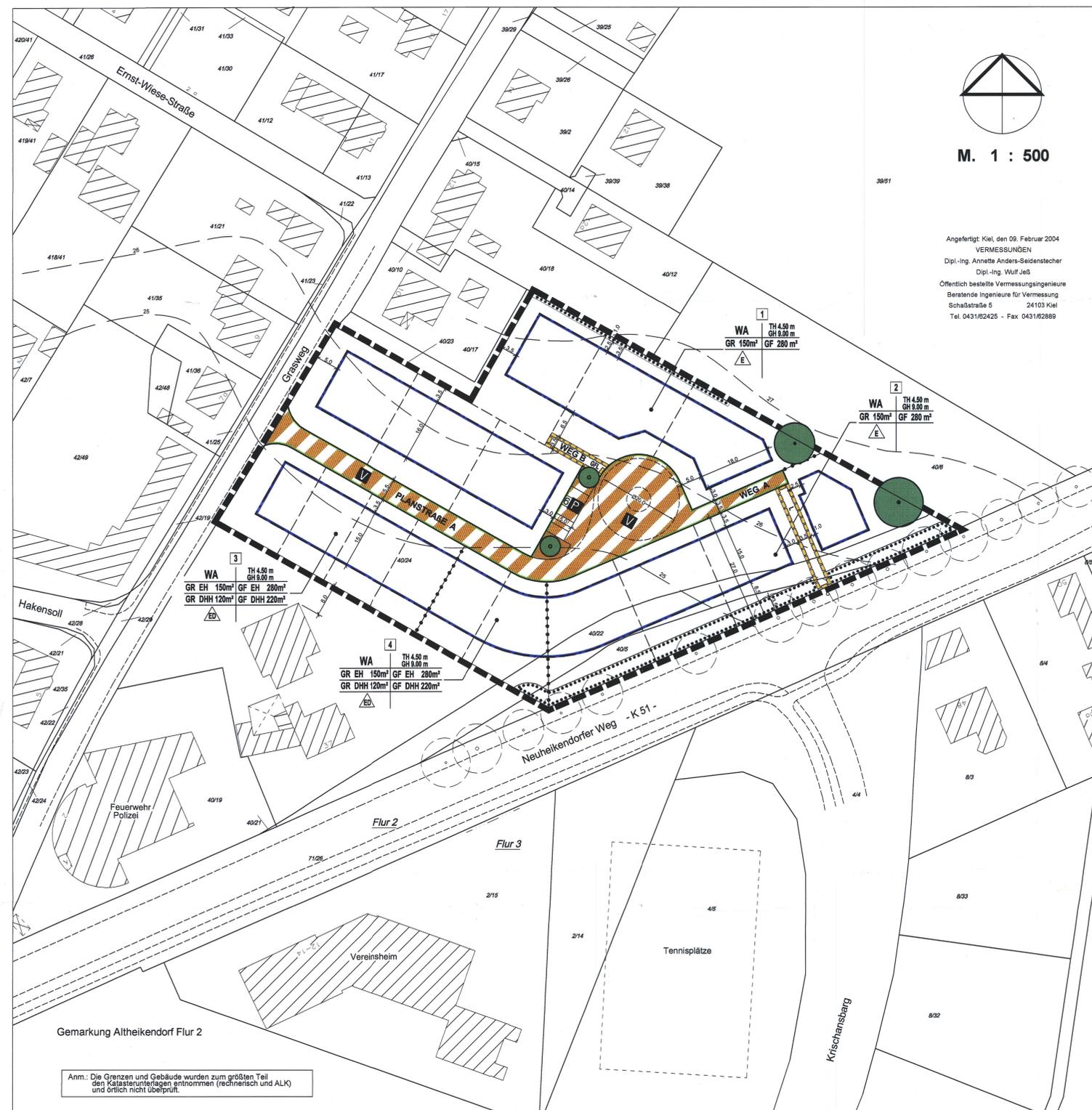


SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 FÜR DAS GEBIET "WOHNBEBAUUNG ZWISCHEN GRASWEG UND NEUHEIKENDORFER WEG"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) und nach § 92 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 47), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Heikendorf vom 03. Nov. 2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.49 für das Gebiet "Wohnbebauung zwischen Grasweg und Neuheikendorfer Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHNUNG ERLÄUTERUNGEN

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

PLANZEICHNUNG	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
— — — — —	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
— · — · — · —	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 16 Abs. 5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GR EH 150m²	MAXIMALE GRÖßE DER GRUNDFLÄCHEN FÜR EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GR DHH 120m²	MAXIMALE GRÖßE DER GRUNDFLÄCHEN FÜR DOPPELHAUSHALFTEN	§ 16+17 BauNVO
GR 150m²	MAXIMALE GRÖßE DER GRUNDFLÄCHEN DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
GF EH 280m²	MAXIMALE GRÖßE DER GESCHOSSFLÄCHEN FÜR EINZELHÄUSER	§ 16+17 BauNVO
GF DHH 220m²	MAXIMALE GRÖßE DER GESCHOSSFLÄCHEN FÜR DOPPELHAUSHALFTEN	§ 16+17 BauNVO
GF 280m²	MAXIMALE GRÖßE DER GESCHOSSFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
TH 4,50 m	TRAUFHÖHE ÜBER ERDESCHOFERTIGFUBBODEN ALS HOCHSTMAß	§ 16+18 BauNVO
GH 9,00 m	GEBÄUDEHÖHE ÜBER ERDESCHOFERTIGFUBBODEN ALS HOCHSTMAß	§ 16+18 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
— — — — —	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
— — — — —	STRABENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
▨ ▨ ▨ ▨ ▨	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
P	OFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
■	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
○	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB
□	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
○	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
□	MIT GEN. FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
□	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)

▨ ▨ ▨ ▨ ▨	VORHANDENES GEBÄUDE
— — — — —	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
— · — · — · —	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
4012	FLURSTÜCKSNUMMER
○	VORHANDENER EINZELBAUM
— — — — —	HÖHENLINIE
1:3,5	MAßANGABE IN METERN
1	NUMMER DES GEBIETS

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. Dezember 2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 31. Dezember 2003 bis einschließlich 13. Januar 2004 erfolgt.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 10. Dezember 2003 sind die verfahrenstenden Beschlüsse auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 14. Januar 2004 durchgeführt. Die örtliche Bekanntmachung der Bürgerbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 31. Dezember 2003 bis einschließlich 13. Januar 2004 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13. Juli 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28. Juni 2004 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49 mit der Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29. Juli 2004 bis einschließlich 30. August 2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 15. Juli 2004 bis einschließlich 28. Juli 2004 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 20.01.2005 sowie die städtebaulichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Kiel, den 02.03.2005. Offiziell: best. Verm.-ing. 18199
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03. November 2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Heikendorf, den 12.04.2005.
- Der Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03. November 2004 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss genehmigt. Heikendorf, den 12.04.2005.
- Die Satzung des Bebauungsplans Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu geben. Heikendorf, den 12.04.2005.
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 49 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 20.04.2005 bis einschließlich 03.05.2005 durch Aushang öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mitteln der Abwehr einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.05.2005 in Kraft getreten. Heikendorf, den 11.05.2005.

TEIL B - TEXT

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 (1) BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1 (1) BauNVO

1.1. In den WA-Gebieten sind gemäß § 1 (8) BauNVO Anlagen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2. In allen Teilgebieten gilt die festgesetzte maximale überbaubare Grundfläche und die maximale Geschosfläche für bauliche Anlagen in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bis zu 50% überschritten werden.

2) Beschränkung der Anzahl der Wohnungen

§ 1 (1) BauNVO

2.1. In allen Teilgebieten sind maximal zulässig:

- zwei Wohnheiten je Einzelhaus
- eine Wohnheit je Doppelhaushälfte eines Doppelhauses.

3) Höhe der baulichen Anlagen

§ 1 (1) BauNVO, § 19, 18 BauNVO

3.1. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigtufbodens der Hauptgebäude darf in allen Teilgebieten maximal 0,50 m über der Mittelachse der zugehörigen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche liegen. Bei Gefälle im Straßenverlauf ist die mittlere Höhe der Erschließungsfläche entlang des jeweiligen Grundstücksbereichs maßgebend.

3.2. Die maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des EG-Fertigtufbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhen beträgt in allen Teilgebieten für die Traufhöhe 4,50 m und für die Gebäudehöhe 9,00 m.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

4) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 1 (1) BauNVO, § 12 (3) BauNVO

4.1. In allen Teilgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m von der öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche aus gemessen zulässig.

6) Grünordnerische Festsetzungen

§ 1 (1) BauNVO, § 19 (2) BauNVO, § 19 (2) BauNVO

6.1. Für alle Bepflanzungen auf festgesetzten Flächen und Standorten sind nur standortgerechte und heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2. Die festgesetzten Einzelbäume sind als Laubbäume mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang anzupflanzen, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verplanzter Baumhöhe aufweisen. Die Standorthöhe des Baumes muss mindestens 8 m betragen und ist aus einem dauerhaft luft- und wasserundurchlässigen Aufbau herzustellen und vor dem Überfahren zu schützen.

6.3. Im Teilgebiet 1 ist je Baugrundstück ein standortgerechter Laubbäum mit mindestens 14 bis 16 cm Stammumfang oder ein Obstbaum mit mindestens 12 bis 14 cm Stammumfang als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume müssen eine Pflanzgröße in 3 x verplanzter Baumhöhe aufweisen. Die Verpflichtung zur Anpflanzung entfällt, wenn auf den Grundstücken jeweils ein vorhandener Obstbaum erhalten wird.

6.4. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen gem. § 8 i. V. m. § 8 a BnatSchG befinden sich im Bereich Strandweg - Mühlenweg der Gemeinde Heikendorf auf dem gemeindeeigenen Grundstück 83. Ausgeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb der Ausgleichsfläche:

- eine Fläche von insgesamt 5.017 m² anteilig als extensive Wiese zu pflegen und anteilig einer gesteuerten Sukzession zu überlassen,
- ein Grabenabschnitt zu erstellen und zu einem Kleingewässer mit mindestens 8,00 m Durchmesser aufzuweihen,
- eine Anpflanzung von 5 Hochstammobstbäumen sowie
- die Neuanlage einer 110 m langen Gehölzreihe vorzunehmen.

6) Lärmschutz

§ 1 (1) BauNVO

6.1. In den Teilgebieten 2 und 4 sind die Süd-, Südost- und Südwestfassaden der Gebäude entsprechend Lärmschutzbereich (V) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen.

Für die gesamte Außenfläche eines schutzbedürftigen Raumes muss das erforderliche restierende Schalldämmmaß R'w als mindestens 40 dB betragen. Das erforderliche restierende Schalldämmmaß ist durch alle Umfassungsbauteile eines schutzbedürftigen Raumes gemeinsam zu erbringen.

Als Fenster für schutzbedürftige Räume dürfen nur solche verwendet werden, die mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse 3 mit mehrlagigen Luftschichten der VCI-Richtlinie 2719 erfüllen.

Außerdem von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

7) Nachrichtliche Übernahme

§ 1 (1) BauNVO

7.1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf gem. § 6 (4) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 (1) BauNVO, § 19 (2)

9) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 1 (1) BauNVO

9.1. In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden rot zulässig mit einem roten oder weißen Verbländebauwerk mit einem glatten Außensputz in weißer Farbgebung.

9.2. Für die giebelseitigen Fassadenflächen dürfen im Bereich der Dachgeschosse auch Holzverkleidungen aus flachen Brettern verwendet werden.

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

9.4. Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dachdeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

9.5. Als Dachform für die Hauptgebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung darf 30° bis 45° betragen. Bei Ausführung eines Grunddaches darf die Dachneigung auch bis zu 30° betragen. Die Dächer sind mit Dachziegeln in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken oder sind als bewachsene Gründach auszuführen.

9.6. Dachaufbauten dürfen im Mittel eine Einzellänge von 4,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

9.7. In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung der Außenfassaden und Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie zulässig.

9.8. Die Außenverkleidung der Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen muss aus einer Holzverkleidung bestehen oder hat in Material und Farbe dem Hauptgebäude zu entsprechen. Die Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen sind als bewachsene Gründächer auszuführen.

9) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedungen

§ 1 (1) BauNVO

9.1. Alle offenen Parkflächen für Kraftfahrzeuge, offene Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen, wie auch die Verkehrsflächen der in der Planzeichnung festgesetzten Wohnwege B und C, sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z. B. Rensengittersteinen, Oxidkieselfeststeinen, Pflasterungen mit einem großen Fugenanteil oder Granbbelägen) herzustellen.

9.2. In allen Teilgebieten dürfen die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig.

9.3. Grundstücksanfriedungen entlang den öffentlichen und privaten Erschließungsflächen sind nur zulässig:

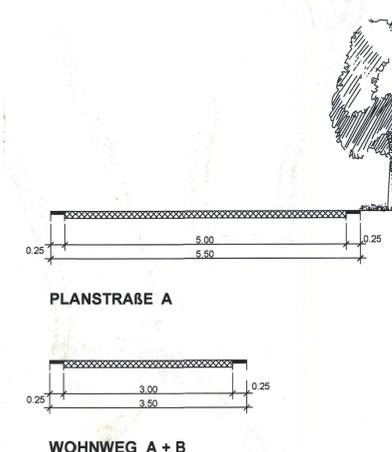
- als lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder
- als Holz- und Drahtzaune mit einer Höhe von bis zu 1,00 m über der erschließungsgewässerten Geländeoberfläche. Die Verwendung von Drahtzäunen ist jedoch nur in enger Verbindung mit lebenden Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Oder
- mit einem bis zu 0,75 m hohen befestigten Wall aus Feldsteinen (Friesenwall).

9.4. In allen Baugebieten müssen Nebenanlagen zur Mülleerung baulich und gestalterisch in die Gebäude, Garagen, Carports oder Einfriedungen integriert oder mit einem Sichtschutz umgeben sein. Ebenso ist eine Umplanierung mit einer einheimischen Laubholzdecke zulässig.

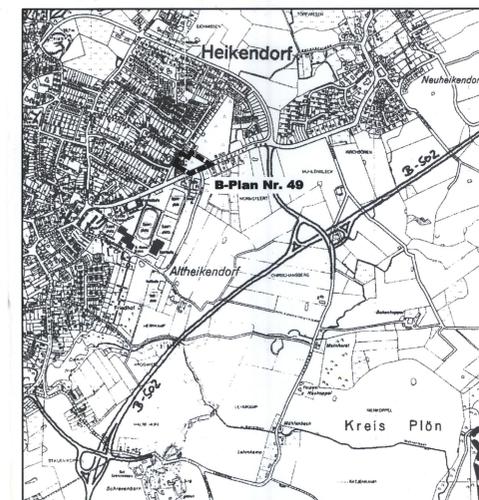
Die Höhe der Einfriedungen muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

STRABENPROFILE

M. 1 : 50



ÜBERSICHTSPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 49 DER GEMEINDE HEIKENDORF

JÄNICKE + BLANK ARCHITECTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG HARDENBERGSTRASSE 18 24105 KIEL 0431/5709190 FAX 5709199