SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 74 FÜR DAS GEBIET "POGGENBARG"

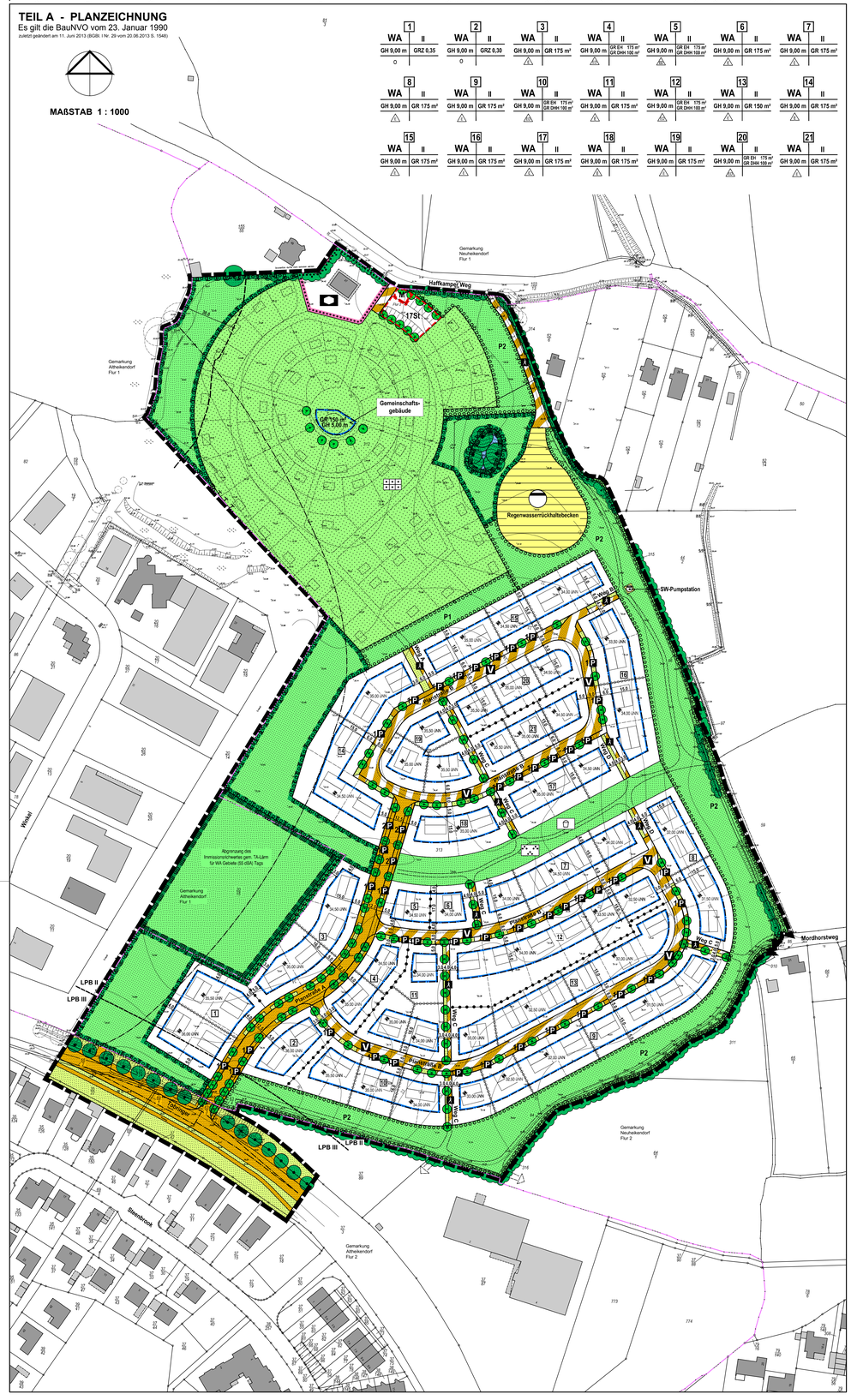
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf vom 17. Mai 2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 für das Gebiet "Poggenbarg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 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)	§ 9 BauGB, BauNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER HÖHENFESTSETZUNGEN	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
GRZ 0,30	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16+19 BauNVO
GR 175 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+19 BauNVO
GR EH 175 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER EINZELHÄUSER	§ 16+19 BauNVO
GR DHH 100 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER DOPPELHAUSHÄLFTEN	§ 16+19 BauNVO
GH 9,00 m	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
35,00 üNN	MAXIMALE HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS IN METERN ÜBER NN IM BAUFENSTER (ÜBERBAUBARE FLÄCHE)	§ 16+18 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	
	SPIELPLATZ	
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	DAUERKLEINGÄRTEN	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
17St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
M	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR ABFALLBEHÄLTER	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
Gemeinschafts-gebäude	BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERLICH WIRD	§ 9 Abs.1 Nr.9 BauG
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs.6 BauGB
30,0	BEGRENZUNG DES WALDABSTANDES MIT MASSANGABE	§24 LWaldG
	ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs.6 BauGB
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORGESCHLAGENER GEBÄUDESTANDORT	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
72	FLURSTÜCKSNUMMER	
	FLURGRENZE	
	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
TE	BEZEICHNUNG DER TEILGEBIETE	
P2	BEZEICHNUNG DER FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN	
34.50	HÖHENPUNKT ÜBER NN	
	VORHANDENE BÄUME	
	FUSSWEG IN ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHE	
LPB II LPB III	LÄRMPEGELBEREICH	
	ABGRENZUNG DES IMMISSIONSRICHWERTES GEM. TA-LÄRM FÜR WA GEBIETE (55dBA) TAGS	
8,0	MASSANGABE IN METERN	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In allen festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht zulässig (Beherbergungsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

1.2 In den Teilgebieten 3 bis 21 gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche 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 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

1.3 In den Teilgebieten 3 bis 21 darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollvergrabenen Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 25 m² bei Einzelhäusern und maximal 15 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden.

2) Größe der Baugrundstücke
§ 9 (1) 3 BauGB

2.1 In Teilgebieten 4, 5, 10, 12 und 20 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² für ein Einzelhausgrundstück und 600 m² für ein Doppelhausgrundstück.

2.2 In Teilgebieten 3, 6 bis 9, 11, 14 bis 19 und 21 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m² für ein Einzelhausgrundstück.

2.3 Im Teilgebiet 13 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 450 m² für ein Einzelhausgrundstück.

3) Beschränkung der Zahl der Wohnungen
§ 9 (1) 6 BauGB

3.1 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

3.2 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

4) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

4.1 In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

4.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

5) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 In allen Teilgebieten müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten.

Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Zugunsten der Errichtung von Carports können Ausnahmen zugelassen werden ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke), wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.

6) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

6.1 Alle zu erhalten und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen sind standortgerechte Laubbäume der Artenliste D zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von 6,0 m² herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern und extensiv zu pflegen, so dass sich eine Gras- und Krautflur entwickeln kann.

Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten sowie die Aufteilung und die Standorte der öffentlichen Parkplätze ertolgen und entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.

6.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze nördlich der Kleingartenanlage und im Bereich des Gemeinschaftsgebäudes der Kleingartenanlage sind standortgerechte Laubbäume der Artenliste C zu pflanzen.

Im übrigen Bereich der Kleingartenanlage sind entlang der Erschließungswege an hierfür geeigneten Standorten 24 standortgerechte Laubbäume der Artenliste C zu pflanzen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

6.4 Die festgesetzte öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" und „Spielplatz" im zentralen Bereich des Plangebietes ist als Wiese anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Fläche ist eine Bepflanzung mit Bäumen und standortheimischen Gehölzen der Artenliste C vorzunehmen. Die Baum- und Gehölzpflanzungen sind in unregelmäßiger Anordnung und in Gruppen und Solitärpflanzung bei einem Mindestabstand zueinander von ca. 7,0 m anzulegen.

An den nördlichen und südlichen Rändern zu den Teilgebieten 5 bis 8 und 16 bis 18 ist eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen der Artenliste B auf einem 0,5 m hohen Wall anzupflanzen und freiwachsend oder als geschnittene Hecke zu entwickeln. Es sind Heister in einem Abstand von 3 Pfl. je lfdm. zu setzen. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

6.5 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Bezeichnung P 1 nördlich der Teilgebiete 14 und 15 ist als naturliche Wiesen- und Wildstaudenflur zu entwickeln, in Abschnitten truppweise mit strauchförmigen Weiden (Salix purpurea und Salix viminalis) zu bepflanzen und in längeren Intervallen durch Mahd und Gehölzrückschnitt zu pflegen.

6.6 Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung P 2 im südlichen und östlichen Bereich des Plangebietes sind als Wiese anzulegen und zu pflegen. Innerhalb der Flächen ist eine Bepflanzung mit Bäumen und standortheimischen Gehölzen der Artenliste C vorzunehmen. Bäume sind mit einem Stammumfang von 14/16 cm oder als Obstbäume in 3 x verpflanzter Baumschulware in fachgerechten Pflanzgruben zu setzen

An den Rändern der Grünflächen ist zu den Teilgebieten 2, 8 bis 10 sowie 15 und 16 eine Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen der Artenliste A anzupflanzen und freiwachsend oder als geschnittene Hecke zu entwickeln. Es sind Heister in einem Abstand von 3 Pfl. je lfdm. zu setzen. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

In einem Teilbereich südlich der Teilgebiete 9 und 10 im Verlauf der südlich angrenzenden Flurstücke 37/87 und 37/89 ist eine bis zu maximal 2,5 m hohe Geländemodellierung anzulegen und in Gruppenanordnungen mit standortheimischen Gehölzen der Artenliste B (Heister 4 Stk. pro m2) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein Wiesenschnitt sowie eine Ausbringung von Dünger oder sonstigen Pflanzenbehandlungsmitteln sind unzulässig. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

6.7 Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als ein der natürlichen Sukzession überlassener Biotopbereich zu entwickeln. Im Bereich des Amphibienleitsystems sind die Flächen durch einen zumindest 0,5 m hohen, mit niedrigwüchsigen standortheimischen Gehölzarten der Liste A bepflanzten Gehölzsaum anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Parallel zum Amphibienleitsystem ist eine mindestens 1,2 m hohe, dauerhaft zu erhaltende Zauneinfassung aus Maschendraht im Anschlussbereich an öffentliche Flächen sowie als Stabmattenzaun in den übrigen Bereichen zu errichten. Öffnungen zu Wartungszwecken sind nur zu öffentlichen Flächen zulässig.

6.8 Innerhalb der am nordwestlichen Rand des Plangebietes westlich der Kleingartenanlage festgesetzten öffentlichen Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine standortheimische Laubbaumpflanzung der in der Artenliste E genannten Gehölzarten als Waldsaum anzulegen. Die Fläche ist als naturliche Stauden- und Wiesenstruktur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzbepflanzung ist flächig mit Heistern in einer Pflanzdichte von 1 m in Reihen- und Seitenabständen versetzt anzulegen. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

Eine Pflege ist in Intervallen durch Rückschnitt der mit Höhenwachstum zu einem vorgerückten Waldrand beitragenden höheren Bäume vorzunehmen.

Entlang der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten" ist eine dauerhaft zu erhaltende, mindestens 1,6 m hohe Zauneinfassung anzulegen, innerhalb der keine Pforten zu den Kleingartenparzellen zulässig sind.

6.9 Die östlich der Kleingartenanlage festgesetzte öffentliche Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als naturnahe Staudenflur zu entwickeln bzw. einer Sukzession in Ergänzung zum östlich angrenzenden geschützten Biotopgewässer zu überlassen.

Um die festgesetzte Fläche ist eine dauerhaft zu erhaltende, mindestens 1,6 m hohe Zauneinfassung anzulegen, innerhalb der keine Pforten zu den Kleingartenparzellen zulässig sind.

6.10 Entlang der nördlichen Grenze des Teilgebietes 1 sowie der an öffentliche Grünflächen grenzenden Grundstücksflächen der Teilgebete 3, 14 und 15 ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ein Amphibienleitsystem anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Hinweis: Beschreibung der Art der Ausführung im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

6.11 Wege innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind wassergebunden herzustellen.

6.12 Eine Ausbringung von Dünger oder sonstigen Pflanzenbehandlungsmitteln ist innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen unzulässig.

6.13 Das festgesetzte Regenwasserrückhaltebecken ist in seiner Uferböschung weitmöglich naturnah und anteilig mit einer abgeflachten Uferböschung auszuformen. Zulauf- und Auslaufbereiche sind in geeigneter Form vor einer Wirkung als Fallen für Amphibien und Kleintiere zu sichern.

6.14 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Knicks sind in ihrem Bestand dauerhaft zu erhalten. Sie sind alle 10 bis 15 Jahre "auf den Stock zu setzen". Etwa alle ca. 50,0 m ist ein Überhälter stehen zu lassen bzw. neu aufzubauen. Der Knickwall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knickfähige Pflanzen dürfen nicht eingebracht werden. Während der gesamten Bauphase sind die Knicks und ihre Randstreifen durch Schutzzäune zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

7) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 (1) 10 BauGB

7.1 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig sowie Anpflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn zulässig.

7.2 Zum Knickfuß zu erhaltender Knicks ist ein Schutzstreifen von 3,0 m einzuhalten.

Innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen sind jegliche baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen und Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. Das vorhandene Relief und der Boden der Schutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten.

8) Lärmschutz
§ 9 (1) 24 BauGB

8.1 Innerhalb des Teilgebietes 1 sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 für alle dem Tobringer zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (vgl. Tabelle 8, DIN 4109). Für Wohnräume beträgt das erforderlichen Schalldämmmaß mindestens R'w,res = 35 dB. Für Büroräume o.ä. ist dieser Wert um 5 dB zu senken.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

An den südlichen, östlichen und westlichen innerhalb des Lärmpegelbereiches III gelegenen Fassaden der Gebäude im Teilgebiet 1 sind die Fenster von Schlafräumen mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten oder es ist eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlagen vorzusehen.

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

9) Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

9.1 Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" sind die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) zu beachten.

9.2 An das Plangebiet grenzt Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) an. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes befinden sich Teile der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten" innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen). Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG zu beachten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

10) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 92 (1) 1 LBO

10.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig

a) in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlämmtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,

b) in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder

c) mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.

10.2 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

10.3 In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

10.4 In allen Teilgebieten darf die Dachneigung 25° bis 50° betragen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.

Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

10.5 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 4,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Ausbrüche der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.

Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergiebelung in der Fassadenebene) oder von Risaliten mit Übergiebelung (z.B. Friesengiebel) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

10.6 Die Dächer von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden oder in der Art des Daches des Hauptgebäudes einzudecken.

10.7 Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

10.8 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geneigten Dachflächen zulässig.

Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

10.9 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

11) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen
§ 92 (1) 3 LBO

11.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

a) als Rasenfläche mit Fahrstreifen,

b) als Grandfläche,

c) mit Rasengittersteinelementen oder

d) mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.

11.2 In allen Teilgebieten dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.

11.3 In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken der Arten Weißbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Feldahorn (Acer campestre), Liguster (Ligustrum vulgare), Berberitze (Berberis spec.) oder als mit den genannten Arten bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,80 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe vorgesetzt werden.

11.4 Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Mülbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss mindestens der Höhe der Mülbehälter über dem Gelände entsprechen.

12) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen
§ 84 (1) 8 LBO-neu (Referentenentwurf, Stand: Februar 2015)

12.1 In allen Teilgebieten sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG für die Eingriffe in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten befinden sich nördlich des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 74 in der Flur 1, Flurstücke 87, 114/88, 91/1, 115/89, 116/90, 115/92 und 120/93). Die Gesamtfläche umfasst 12.196 m² und gliedert sich in die Teilbereiche A 1 bis A 4 (siehe Bestands- und Planungskarte für die externe Ausgleichsmaßnahme als Anlage zum Umweltbericht).

   Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

   Die Teilfläche A 1 mit einer Flächengröße von 7.295 m² ist einer freien Sukzession zu überlassen und mittelfristig zu einem Wechsel aus Gehölzansiedlungen und dicht geschlossenen Stauden- und Grasfluren zu entwickeln.

   Die Teilfläche A 2 mit einer Flächengröße von 3.025 m² ist als Flutrasen zu erhalten und durch seitliche Aufgrabungen unregelmäßig naturnah aufzuweiten. Es ist eine Pioniervegetation wechselfeuchter Standorte zu entwickeln. Der durch Aufweitung veränderte Gewässerlauf ist zu renaturieren. Dabei ist sicherzustellen, dass im Rahmen der Gewässeraufweitung die drainierende Funktion für die südlich angrenzende Ackerfläche erhalten bleibt.

   Die Teilfläche A 3 mit einer Flächengröße von 1.876 m² ist als ruderale Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Zur Erhaltung des vorderen Flächenabschnitts (A2, A3) als offene Wiesenstruktur ist in Intervallen eine Mindestpflege durchzuführen, um das Zuwachsen durch Gehölze zu verhindern.

   Zur klaren Abgrenzung des geopferten und des Sukzessionsbereiches ist ein Zaun zwischen den Teilflächen A1 und A2 anzulegen. Eine Düngung ist auf der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

   Zur Anerkennung der Ausgleichsfläche ist die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch zugunsten des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwingend erforderlich und der UNB unaufgefordert vorzulegen.

2. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

   Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06. Mai 2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" am 05. Juni 2015 erfolgt. Die Verfahrensleitenden Beschlüsse wurden auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.

   Heikendorf, den . . . . . Siegelabdruck Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14. Juli 2015 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger