SATZUNG DER GEMEINDE HEIKENDORF, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56 FÜR DAS GEBIET "TEILBEREICH MÖLTENORT, GRUNDSTÜCKE IM BURMESTERWEG UND TEILBEREICHE DES MÖLTENORTER WEGES, DER SCHRÖDERSTRASSE UND DER BERGSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Heikendorf vom 10. Dezember 2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet "Teilbereich Möltenort, Grundstücke im Burmesterweg und Teilbereiche des Möltenorter Weges, der Schröderstraße und der Bergstraße", 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 : 500

Hinweise

1. In den Teilgebieten 2 bis 6 sowie 10 und 11 liegen teilweise keine ausreichend tragfähigen Baugrundverhältnisse vor. Sie sind generell ungeeignet für eine flächenhafte Niederschlagsversickerung. In den genannten Teilgebieten sind zudem hoch anliegende Grundwasserleiter anzutreffen.

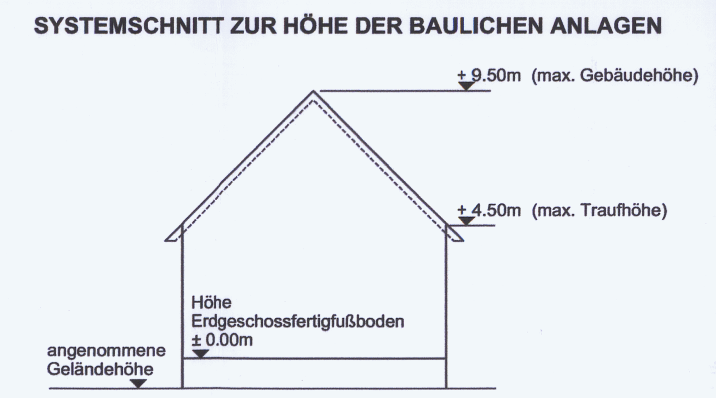
   Auf Grund der beschriebenen Sachverhalte können Baumaßnahmen erschwert sein oder zu negativen Folgewirkungen auf benachbarten Grundstücken führen.

   Es wird daher ausdrücklich auf Kapitel 3.4 der Begründung (Baugrund und Grundwassersituation) sowie weitergehend auf die gutachterliche Stellungnahme zum Baugrund und zur Grundwassersituation (Anlage zur Begründung) und die dort erfolgten Ausführungen und gegebenen Empfehlungen verwiesen.

2. Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen durch die zuständige Behörde des Innenministeriums Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

3. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

SYSTEMSCHNITT ZUR HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs.5 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
SO HAFEN	SONSTIGES SONDERGEBIET "HAFEN"	§ 11 BauNVO
2 Wo	MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN JE WOHNGEBÄUDE	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
GR 150 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 16+17 BauNVO
GR DHH 100 m²	MAXIMALE GRÖSSE DER GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN JE DOPPELHAUSHÄLFTE	§ 16+17 BauNVO
GH 10.50 m	GEBÄUDEHÖHE ÜBER ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
GH 21.00 m üNN	GEBÄUDEHÖHE ÜBER NORMALNULL ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
TH 6.50 m	TRAUFHÖHE ÜBER ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
TH 10.00 m üNN	TRAUFHÖHE ÜBER NORMALNULL ALS HÖCHSTMASS	§ 16+18 BauNVO
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 16 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	HAUPTFIRSTRICHTUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
V	STRASSENBEGLEITGRÜN (VERKEHRSGRÜN)	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
P	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	
	FUSSGÄNGERWEG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	EINFAHRT	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN -ELEKTRIZITÄT-	§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG -PUMPSTATION-	§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	
PG	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
	WIESE	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	ERHALTEN VON STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
GSt +TGa	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
2 Ga	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
TGa	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB
GFL	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	STÜTZMAUER	§ 9 Abs.1 Nr.26 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN + KENNZEICHNUNGEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGS-MASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERGEFÄHRDETER BEREICH)	§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB
K	EINFACHES KULTURDENKMAL	§ 1 Abs.2 DSchG
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
90/1	FLURSTÜCKSNUMMER	
	BÖSCHUNG	
16	HÖHENLINIE	
+2,76	VORHANDENE KANALDECKELHÖHE ÜBER NN	
4	NUMMER DES TEILGEBIETES	
	SICHTDREIECK	
	GEMARKUNGSGRENZE	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

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

1.1. Das sonstige Sondergebiet nach § 11 BauNVO im Teilgebiet Nr. 1 mit der Zweckbestimmung „Hafen" dient ausschließlich der Unterbringung von hafen- und tourismusbezogenen Betrieben, Anlagen und Einrichtungen.

1.2. In den Teilgebieten Nr. 2 bis 8 der WA-Gebiete sind gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO nur die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen Nr. 3 bis 5 sind nicht zulässig.

1.3. In den Teilgebieten Nr. 10 und 11 sowie Nr. 17a bis 21 der WA-Gebiete sind:

a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausschließlich nur nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.4. In den Teilgebieten Nr. 9 und Nr. 12 bis 17 der WA-Gebiete sind:

a) gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen,
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig,
- nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

b) gemäß § 1 Abs. 6 i. V. m. Abs. 9 BauNVO ausschließlich nur nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Betriebe, Anlagen und Einrichtungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

1.5. In den Teilgebieten Nr. 1 sowie Nr. 7 und Nr. 17 wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt durch die mit Baugrenzen und Baulinien umgrenzten überbaubaren Flächen (Baufenster), maximale Gebäude- und Traufhöhe, zulässige Dachneigung und durch die maximal festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der Baufenster bzw. Teilflächen dieser Baufenster.

1.6. In den Teilgebieten 4 bis 6 ist die Errichtung von Tiefgaragengeschossen unzulässig. Zulässig sind maximal 2 Stellplätze als untergeordnete Nutzung im Kellergeschoss in Form einer Garage bzw. Doppelgarage.

Die Unterkante von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen in diesen Teilgebieten darf eine Höhe von 1,0 m über NN nicht unterschreiten. Hiervon ausgenommen sind Punktfundamente und Pfahlgründungen.

1.7. In den Teilgebieten 2 und 16 gilt die festgesetzte maximale Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baufelder des Teilgebietes.

2) Bauweise
§ 9 (1) 2 a BauGB, § 22 und § 23 BauNVO

2.1. In den Teilgebieten Nr.12 (Bergstraße 6, Flurstück 82/19), Nr.13 (Bergstraße 8, Flurstück 81/1), Nr.16 (Bergstraße 14, Flurstück 22/27), Nr.18 (Schröderstraße 3, Flurstück 182/19), Nr. 19 (Schröderstraße 5, Flurstück 182/19) sowie Nr. 20 (Schröderstraße 9 und 11, Flurstück 189/19 bzw. 190/19) darf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsfläche entsprechend den in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Flächen (Baufenster) ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände unterschritten werden.

2.2. Eine abweichende Bauweise (a) wird für das Teilgebiet Nr. 17 festgesetzt. Entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) ausgelegten überbaubaren Fläche (Baufenster) muss ohne Wahrung der seitlichen Grenzabstände an die seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden.

2.3. In allen Teilgebieten dürfen die Baulinie und die Baugrenze nur um das Maß der Baukonstruktion für Wärmeschutzmaßnahmen an den Hausfassaden überschritten werden.

Weitere Überschreitungen der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sind nur zulässig

- durch Balkone um maximal 2,00 m sowie
- durch eingeschossige untergeordnete An- oder Vorbauten um maximal 1,25 m.

Hiervon ausgenommen sind die den seitlichen Grundstücksgrenzen zugewandten Gebäudefassaden der Gebäude in den Teilgebieten 10 und 11 sowie in den Teilgebieten 2 bis 6 hinsichtlich der unmittelbar am Strandweg gelegenen Gebäude.

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

3.1. In den von Hochwasser gefährdeten Bereichen (Teilgebiete Nr. 1 bis 11) muss die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, auf einer Höhe von mindestens 3,50 m über Normal Null (üNN) liegen.

Hiervon ausgenommen sind nur das Hafengebäude im Teilgebiet Nr. 1 und das erhaltenswerte, historische Gebäude im Teilgebiet Nr. 7, einschließlich seiner Anbauten.

In den Teilgebieten Nr. 2 bis Nr. 6 sowie Nr. 8 und Nr. 9 darf dabei die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens eine maximale Höhe von 4,00 m über Normal Null (üNN) nicht überschreiten.

3.2. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens des jeweiligen Gebäudes bezogen, gemessen von dessen Oberkante.

Hiervon ausgenommen sind nur die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen in den Teilgebieten Nr. 2 bis Nr. 6 sowie die festgesetzte maximale Gebäudehöhe für das Hauptgebäude im Teilgebiet Nr. 21.

3.3. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche betragen:

a) in den Teilgebieten Nr. 12 bis 17 maximal 1,25 m,

b) in den Teilgebieten Nr. 17a bis 20 maximal 0,75 m.

Bei Gefälle im Straßenverlauf ist die mittlere Höhe der Mittelachse entlang des jeweiligen Grundstückabschnittes maßgebend.

4) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 und § 14 und § 23 BauNVO

4.1. Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig:

a) innerhalb der überbaubaren Flächen und den hierfür ausgewiesenen Flächen sowie

b) auf den Grundstücken entlang:

- des Strandweges, des Möltenorter Weges und der Schröderstraße in einem Abstand von mindestens 6,00 m,
- der Bergstraße in einem Abstand von mindestens 4,50 m,

zu der für ihre Erschließung dienenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

4.2. Falls nicht gesondert festgesetzt, sind in allen Teilgebieten in der Vorgartenzone zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Baulinie oder Baugrenze maximal zwei (2) nicht überdachte Stellplätze zulässig.

4.3. In allen Teilgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

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

4.4. Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist im Kronen- und Wurzelbereich von ortsbildprägenden Bäumen nicht zulässig.

5) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

5.1. Alle ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen.

5.2. Innerhalb der Teilgebiete Nr. 2 bis 6 darf innerhalb des Bereiches, der als private Grünfläche festgesetzt ist, je Grundstück ausschließlich nur eine (1) Nebenanlage im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet werden. Der umbaute Raum darf 30 m³ entsprechend § 63 Abs. 1 Nr. 1 a LBO nicht überschreiten.

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

6.1. Für die als zu erhalten festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind bei Abgang standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7) Nachrichtliche Übernahmen
§ 9(6) BauGB

7.1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Heikendorf entsprechend § 21 (3) LNatSchG Anwendung und ist zu beachten.

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

8) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
§ 84 (1) 1 LBO

8.1. Fassaden

8.1.1. Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude (Hauptanlagen) ist nur zulässig:

a) in den Teilgebieten Nr. 1 bis 11
- in rotem, braunem oder weißem Verblendmauerwerk oder
- mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in weißem, hellgrauem oder hellgelbem Farbton.

b) in den Teilgebieten Nr. 12 bis 21
- in rotem, braunem, gelbem oder weißem Verblendmauerwerk oder
- mit einem glatten Außenputz und darauf aufgebrachtem Farbanstrich in weißem, hellgrauem oder hellgelbem Farbton oder einem Farbanstrich, der dem Farbton eines roten Verblendmauerwerks entspricht.

In allen Teilgebieten ist für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen die Verwendung auch anderer Baumaterialien und Farben zulässig.

8.1.2. In allen Teilgebieten dürfen die Fassaden von eingeschossigen rückwärtigen und seitlichen Anbauten an Vordergebäuden auch mit einer Holzschalung verkleidet oder mit Glasbauelementen ausgeführt werden.

8.1.3. Außentreppen zur Erschließung der Dachgeschossebene an den straßenseitigen und seitlichen Fassaden sind unzulässig.

8.2. Dächer

8.2.1. Als Dachform für die Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind nur zulässig:

a) in dem Teilgebiet Nr. 1 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 25°,

b) in den Teilgebieten Nr. 2 bis 9 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° bis 45°.

Hiervon ausgenommen ist nur das erhaltenswerte, historische Gebäude im Teilgebiet Nr. 7, hier ist eine Dachneigung von bis zu 48° zulässig.

c) in den Teilgebieten Nr. 10 und 11 Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 40°,

d) in den Teilgebieten Nr. 12 bis 20 Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Mansarddächer mit einer Dachneigung zwischen 30° bis 48°,

e) in dem Teilgebiet Nr. 21 Flach-, Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° bis 15°.

Von der Regelung der Dachform ausgenommen sind nur eingeschossige rückwärtige und seitliche Anbauten an das Hauptgebäude.

8.2.2. Die Dächer der Hauptgebäude (Hauptanlagen) sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit einzudecken. Glänzende oder glasierte Materialien sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind nur Dächer unterhalb eines Neigungswinkels von 30°.

Zulässig ist in den Teilgebieten Nr. 1 und Nr. 10 bis 21 auch die Dacheindeckung mit einem extensiv begrünten Dach.

8.2.3. Risalite und Zwerchgiebel sind in allen Teilgebieten nur in einer Breite von maximal 50% der jeweiligen Hausbreite zulässig.

In den Teilgebieten Nr. 2 bis 6 ist ihre Zulässigkeit beschränkt auf ausschließlich die Straßen- und rückwärtige Gartenseite der Hauptgebäude.

8.2.4. Dachgauben (Dachaufbauten) sind aus der Dachfläche zu entwickeln und allseitig von Dachflächen zu umgeben. Ihre vordere Ansichtsfläche hat einen waagerechten Abstand zur Traufe des Gebäudes (Schnittpunkt von Fassade und Dachfläche) von mindestens 0,50 m aufzuweisen.

Dachgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien), dürfen im Mittel eine Einzellänge von 5,00 m nicht überschreiten und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Ihre vordere Ansichtsfläche darf eine Höhe von maximal 2,00 m aufweisen.

Maßgebend für die Bestimmung der Höhe der Ansichtsfläche ist der Schnittpunkt zwischen der Dachfläche und der Ansichtsfläche der Gaube. Bei der Ausführung von Giebelgauben bleibt die Dreiecksfläche unberücksichtigt.

8.2.5. Die Verwendung von Glasbauelementen und Bauelementen zur Gewinnung von alternativer Energie ist in allen Teilgebieten nur zulässig:

a) in Verbindung mit der Dacheindeckung und mit dem gleichen Neigungswinkel des Daches,

b) ausnahmsweise an der Außenfassade.

8.3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

8.3.1. In allen Teilgebieten hat die Außenverkleidung der Garagen in Material und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudes zu entsprechen. Ebenfalls zulässig ist die Verwendung einer Holzverkleidung aus flachen Brettern.

8.3.2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in allen Teilgebieten nur mit einem bis zu 25° geneigten Dach zulässig.

8.3.3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Teilgebieten Nr. 2 bis 6 innerhalb des Bereiches, der als private Grünfläche festgesetzt ist, nur in einer Holzbauweise zulässig (siehe ergänzend hierzu die Textziffer 5.2).

8.4. Werbeanlagen

8.4.1. Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:

a) In allen Teilgebieten sind Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht nicht zulässig.

b) Die Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung als Hinweisschilder ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind nur Schilder zum Standort des Betriebes sowie seiner Betriebsart.

Anlagen der Fremdwerbung sind unzulässig.

c) Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss und den Bereich bis unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zu begrenzen.

d) Werbeanlagen haben eine maximal mögliche Höhe von 0,75 m und Größe von 3,00 m² nicht zu überschreiten und sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzelfassaden nicht beeinträchtigen sowie fassadengliedernde Gestaltungselemente nicht überdeckt werden, wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen.

9) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen
§ 84 (1) 3 LBO

9.1. Einfriedungen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig als:

a) Laubholzhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen. Die Verbindung mit einem straßenabgewandten Maschendrahtzaun ist zulässig. Die Höhe der Zäune darf 1,25 m über Gelände nicht überschreiten.

b) maximal 1,25 m über Gelände hohe Holzlatten- oder Gitterzaun.

c) maximal 1,00 m hohe Mauern in rotem, braunem oder weißem Verblendmauerwerk oder einer verputzten Außenfläche. Eine Verbindung mit maximal 1,25 m über Gelände hohen Zäunen ist zulässig.

d) maximal 0,75 m über Gelände hohem bepflanzten Wall aus Feldsteinen (Friesenwall).

Zulässig ist in den Teilgebieten Nr. 2 bis 6 die Errichtung einer Stützmauer von bis zu 3,30 m über Normalnull (üNN) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche des Strandweges. Straßenseitig ist ein 0,50 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen. Die Mauer darf zusätzlich mit einem bis zu 1,00 m hohen Geländer aus Gitterstäben versehen werden.

9.2. In allen Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung mit einem Sichtschutz umgeben sein. Die Höhe des Sichtschutzes muss mindestens der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen. Zulässig sind auch Umpflanzungen.

9.3. In allen Teilgebieten sind innerhalb der Vorgartenzone zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Flucht der vorderen Baulinie oder Baugrenze Sicht- und Windschutzwände nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind nur

- Anlagen zur Abfallbeseitigung (siehe ergänzend hierzu Textziffer 9.2) sowie
- die Teilgebiete 10 und 11. Hier müssen Windschutzwände einen Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

9.4. Die nicht überbauten und verkehrlich genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb der Vorgartenzone in allen Teilgebieten von Versiegelungen freizuhalten.

9.5. Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind auf den Grundstücksflächen Anpflanzungen und Einfriedigungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Gelände zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23. April 2008 und am 22. April 2009 ergänzt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" am 05. Juni 2008 und am 05. Juni 2009 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27. November 2008 durchgeführt.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 12. Dezember 2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Februar 2013 bis einschließlich 15. März 2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05. Februar 2013 durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12. Februar 2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heikendorf, den 02.03.2015 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 23. Juli 2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 23.02.2015 — Siegelabdruck — Öffentl. best. Verm. -Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ~~06. November 2013~~ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Dezember 2014

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Vermerk Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 56, bestehende aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Mai 2014 bis einschließlich 16. Juni 2014 während der Dienststunden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05. Mai 2014 durch Abdruck im "Heikendorfer Anzeiger" ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10. Dezember 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heikendorf, den 02.03.2015 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

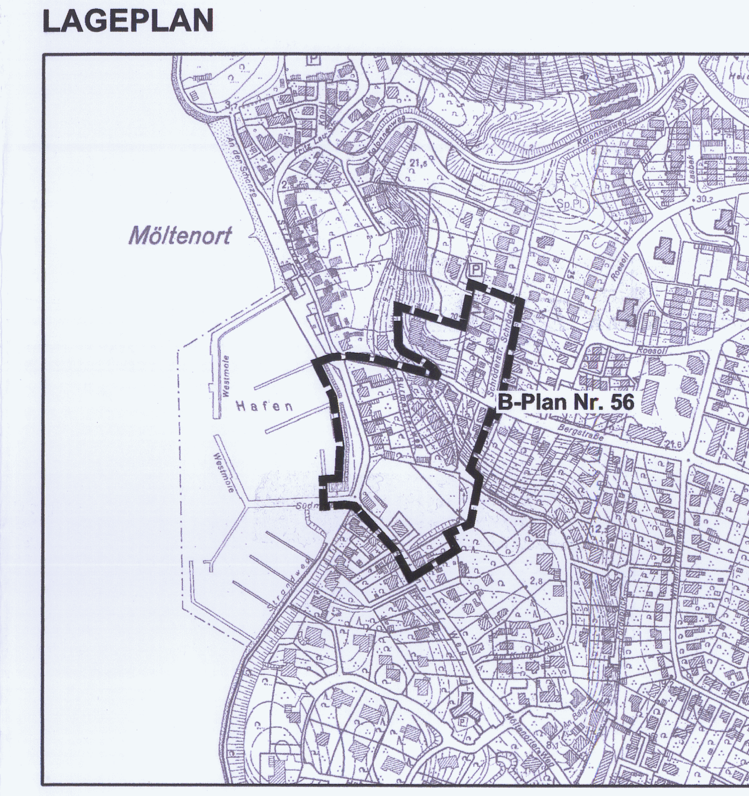
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heikendorf, den 02.03.2015 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 56 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.03.2015 in Kraft getreten.

Heikendorf, den 09.03.2015 — Siegelabdruck — Der Bürgermeister

LAGEPLAN



BEBAUUNGSPLAN NR. 56 DER GEMEINDE HEIKENDORF

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADT- UND ORTSPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
e-mail:info@jaenickeundblank.de