

TEIL B - TEXT

- Allgemeines**
 - Die Ausnahme gem. § 4 (3) 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens) ist allgemein zulässig. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) 2, 3, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
 - Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des zum jeweiligen Grundstück gehörenden Straßenabschnittes, darf maximal 8,5 m betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 800 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
 - Garagen dürfen ausschließlich innerhalb der Baufenster errichtet werden. Carports sind unzulässig. § 9 (1) 4 BauGB
 - Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sowie die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das auf den Dächern und Terrassen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Gestaltung (§ 92 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
 - Die Dächer sind nur als Satteldächer zu errichten. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Für die Dacheindeckung sind nichtglänzende, anthrazitfarbene Pfannen zu verwenden.
 - Die Errichtung von Dachgauben ist unzulässig.
 - Häuser in Blockbohlenoptik sind nicht zulässig.
 - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Die Dächer sind als Satteldächer mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken.
 - Die festgesetzte Firstrichtung kann um 11° von der zeichnerischen Vorgabe in der Planzeichnung abweichen.
- Grünordnung**
 - Im Bereich des von baulichen Anlagen freizuhaltenden Streifens (KS = Knickschutzstreifen) ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - Im Bereich des von baulichen Anlagen freizuhaltenden Streifens entlang der Straße „Am Klint“ ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO bis auf § 2 (1) 1 (Aufschüttungen und Abgrabungen) und 4 (Stellplätze für Kraftfahrzeuge und deren Zufahrten, Abstellanlagen für Fahrräder) LBO unzulässig. Die Zulässigkeit von § 2 (1) 4 LBO gilt nur für die Errichtung offener Stellplätze und Abstellanlagen sowie deren Zufahrten. Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Obstbäume alter Sorten zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Fläche ist komplett einzuzäunen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

FESTSETZUNGEN

WA

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,2

Grundflächenzahl

O

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Baugrenze

Firstrichtung

Firstrichtung

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25 und (6) BauGB)

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

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

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern:

Baum, geplant

Baum, geplant

Baum, zu erhalten

Baum, zu erhalten

Sonstige Planzeichen

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 34/1 (§ 9 (1) 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Eigentümers des Flurstücks 34/1 (§ 9 (1) 21 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB)

KS

Knickschutzstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Knick, geschützt gemäß § 25 (3) LNatSchG

Knick, geschützt gemäß § 25 (3) LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal

Katasteramtliche Flurstücksnummer

Katasteramtliche Flurstücksnummer

Vermessungslinie mit Maßangabe

Vermessungslinie mit Maßangabe

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.2009 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 für das Gebiet "Klint", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

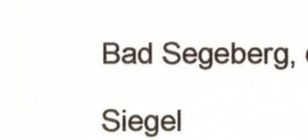
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.12.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 01.02.2008 bis 05.03.2008.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde vom 04.02.2008 bis zum 04.03.2008 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 25.01.2008 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert. Die Verfahrensschritte 2 und 3 wurden gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.11.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichts und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.12.2008 bis zum 19.01.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 17.11.2008 bis zum 01.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.09.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.11.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.03.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichts durch Beschluss gebilligt.



Gemeinde Heidmühlen, den 23.03.2009

Bürgermeister



Bad Segeberg, den 8.02.2011

Siegel

Leiter des Katasteramtes

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

Gemeinde Heidmühlen, den 12.12.2011



Bürgermeister

- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung und die Stellungnahme der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 15.12.2011 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.12.2011 in Kraft getreten.

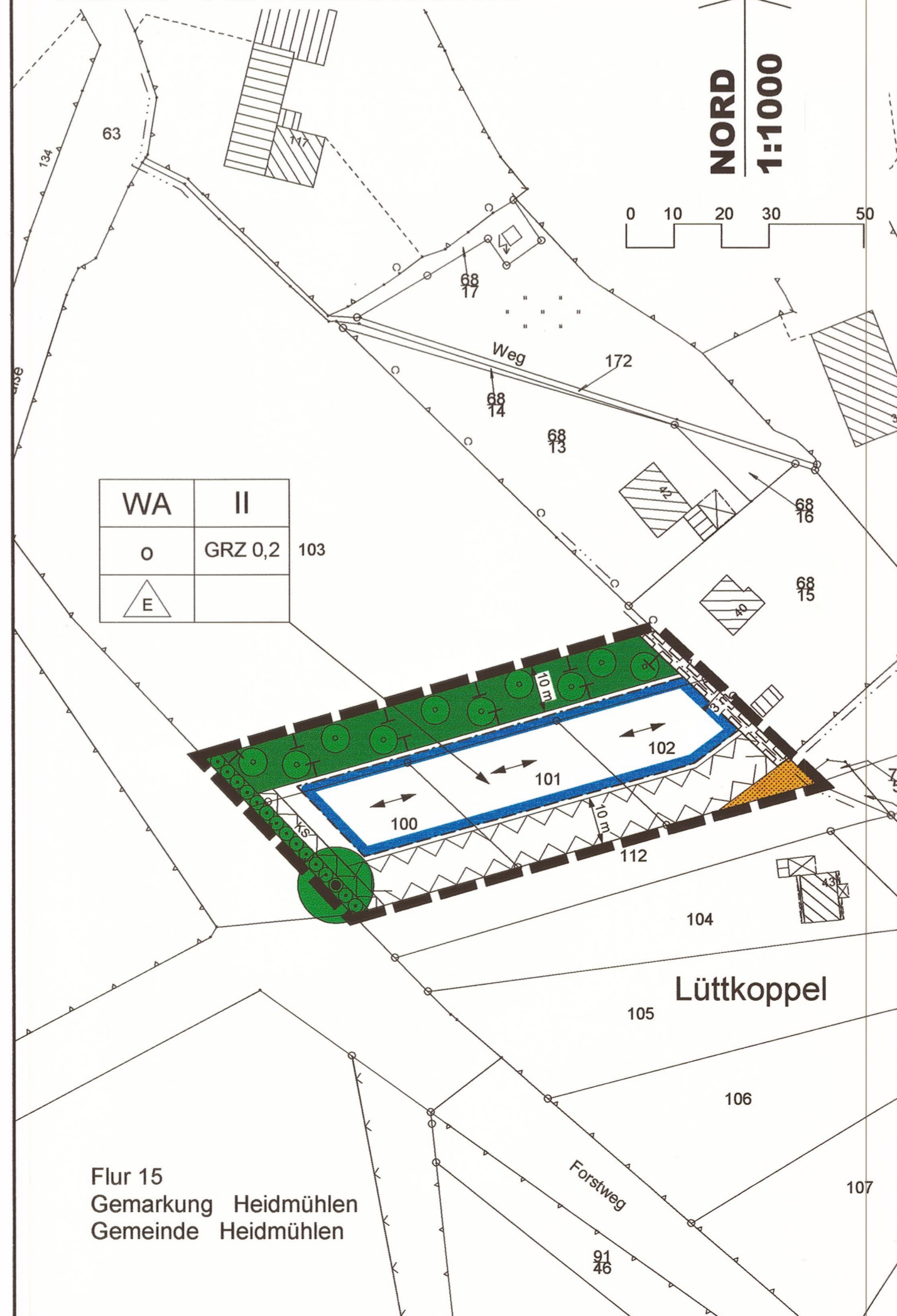
Gemeinde Heidmühlen, den 04.01.2012



Bürgermeister



TEIL A - PLANZEICHNUNG



SATZUNG DER GEMEINDE

HEIDMÜHLEN

KREIS SEGEBERG

ÜBER DIE

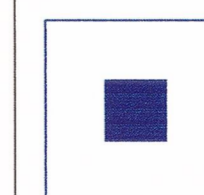
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

FÜR DAS GEBIET

"Klint"

Verfahrensstand

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)	Behördenbeteiligung (§ 4 (2) BauGB)	Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	Satzungsbeschluss
●	●	●	●	●



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
T 04551-81520 F 04551-83170
stadtplanung.gebel@freenet.de