

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 Planinhalts: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

FESTSETZUNGEN

- WA** Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,2** Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- O** Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
Offene Bauweise

- E/D** Baugrenze
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- p** Grünflächen (§ 9 (1) 15 und (6) BauGB)
Zweckbestimmung: Garten
privat

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und 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

- K** Knick zu erhalten

- B** Baum, zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der anliegenden Grundstücke, der Gemeinde, der Ver- und Entsorger sowie von Rettungsdiensten (§ 9 (1) 21 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 24 BauGB) (Knickschutzbereiche)

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

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- 52** Katasteramtliche Flurstücksnummer
- 5 m** Vermessungslinie mit Maßangabe
- Mögliche Grundstücksgrenze
- 1 - 3** Grundstücksnummerierung

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in den zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.11.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet Teilgeltungsbereich 1 "Östlich der Dorfstraße", Teilgeltungsbereich 2 "Östlich der Dorfstraße - Ausgleichsfläche", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.03.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 13.06.2007 bis zum 21.06.2007 erfolgt.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) 1 BauGB wurde mit Beschluss vom 22.03.2007 verzichtet.
3. 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 10.08.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 05.05.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 20.06.2008 bis zum 21.07.2008 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, vom 02.06.2008 bis zum 21.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 12.06.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken 5 und 6 sind gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.
7. 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 10.11.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB durch Beschluss gebilligt.
Gemeinde Heidmühlen, den 24.06.2010
Siegel
Bürgermeister
9. Der katastermäßige Bestand am 22.12.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes, des Baubestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
Kreis Segeberg, den 10.06.2010
Siegel
Leiter des Katasteramtes
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Gemeinde Heidmühlen, den 24.06.2010
Siegel
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der 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 23.3.2010 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 02.10.2012 in Kraft getreten.

Gemeinde Heidmühlen, den 24.06.2010

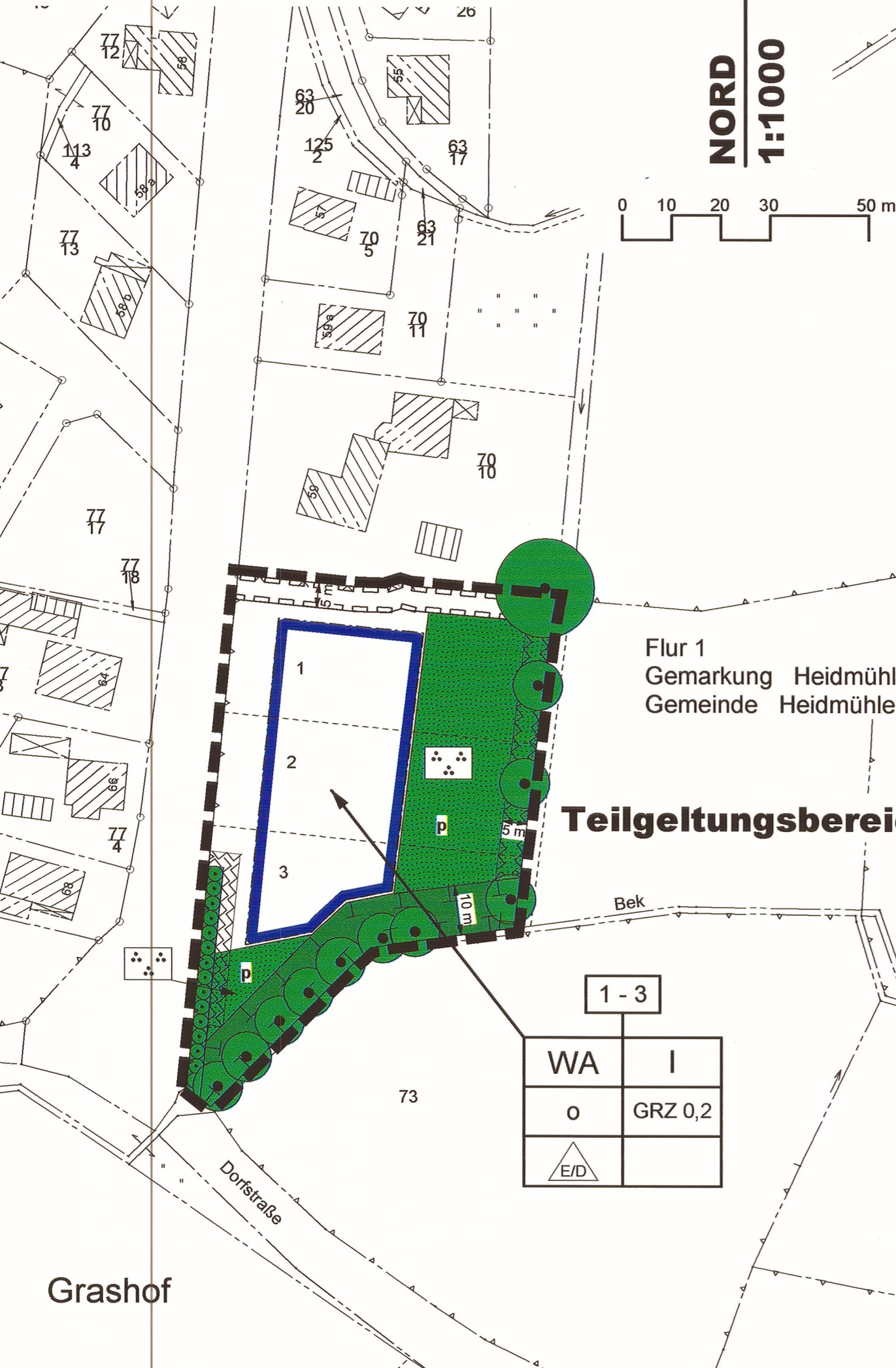


[Signature]
Bürgermeister

TEIL B - TEXT

1. **Allgemeines**
 - 1.1. Die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
 - 1.2. Die Grundstücksgröße pro Einzelhaus hat mindestens 700 m² zu betragen. (§ 9 (1) 3 BauGB)
 - 1.3. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossrofußbodens, darf maximal 9,0 m betragen. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.4. Die Oberflächenentwässerung erfolgt durch Anschluss an das zentrale Netz. (§ 9 (1) 14 BauGB)
2. **Gestaltung (§ 92 LBO i.Vbg.m. § 9 (4) BauGB)**
 - 2.1. Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen, gemessen vom Straßenniveau des jeweiligen Straßenabschnittes bis Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses, darf höchstens 0,3 m betragen.
 - 2.2. Die Dächer sind nur als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 35 - 45° zulässig. Dies gilt nicht für untergeordnete Nebenanlagen.
 - 2.3. Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie die Außenwände der Hauptbaukörper herzustellen. Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Sattel- und Walmdächer bei Garagen und Carports dürfen eine maximale Dachneigung von 28° nicht überschreiten. Flachdächer sind zulässig. Sattel- oder Walmdächer sind mit dem gleichen Material und in der gleichen Farbe wie die Hauptbaukörper zu decken. Abweichend hiervon sind auch Gründächer zulässig.
3. **Grünplanung**
 - 3.1. Im Bereich der von baulichen Anlagen freizuhaltenden Bereiche ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne von § 2 (1) LBO unzulässig. (§ 9 (1) 10 BauGB)
 - 3.2. Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Bereich (Teilgeltungsbereich 1) ist der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 3.3. Der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gekennzeichnete Bereich (Teilgeltungsbereich 2) ist einzuzäunen und der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE

HEIDMÜHLEN

KREIS SEGEBERG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 3

FÜR DAS GEBIET

Teilgeltungsbereich 1 "Östlich der Dorfstraße"
Teilgeltungsbereich 2 "Östlich der Dorfstraße - Ausgleichsfläche"

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