

**SATZUNG DER GEMEINDE
HEIDEKAMP ÜBER
DIE NEUAUFSTELLUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 2**

für das Gebiet: „Kathenkoppel“ südöstlich der Grundstücke Reinfelder Straße 6 bis 16
sowie südwestlich Schulsteig Haus Nr. 2a bis 18



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf die festgesetzte max. Gebäudehöhe um bis zu 0,50 m überschritten werden.

2. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Erschließungsstraße unzulässig.

3. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße in den WA-1 und WA-2-Gebiet beträgt 550 m² für Einzelhausbebauung und 300 m² bei Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-1 und WA-2-Gebiet sind in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten; in einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 KNICKSCHUTZSTREIFEN

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln und zu den Baugrundstücken abzugrenzen. (Hinweis: Siehe Begründung Ziffer 3.6, Abs. 1)

5.2 VERSICKERUNG

In den WA-1 und WA-2-Gebieten ist das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

In der Erschließungsstraße sind mind. 6 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

8.1 DACHFORMEN DER HAUPTGEBÄUDE

(1) In den WA-Gebieten angrenzend an den Schulsteig sind nur Satteldächer zulässig.

(2) WA1- und WA-2 Gebiete: Zulässig sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer. Häuser mit Gründach sind zulässig.

8.2 DACHNEIGUNG DER HAUPTGEBÄUDE

(1) WA-Gebiete am Schulsteig: Zulässig sind gleichwinklige Dächer mit einer Neigung von 45-55°.

(2) WA-1 und WA-2 Gebiete: Es sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15-55° zulässig.

Für begrünte Dächer sind geringere Dachneigungen bis mind. 10° zulässig.

8.3 DACHFARBEN UND DACHMATERIALIEN DER HAUPTGEBÄUDE

Es sind nur Dächer in roten, braunen, schwarzen und anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Die Dächer müssen mit Dachpfannen gedeckt sein.

Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

8.4 AUSSENFASSADE

Die Außenfassade des Hauptgebäudes ist nur in rotem, rotbraunem, braunem, weißem und gelbem Farbton zulässig.

8.5 EINFRIEDUNGEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

WA-1 und WA-2 Gebiete: Im Falle der Einfriedung ist zum öffentlichen Straßenraum hin, diese durch Zäune, Friesenwälle oder Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Sichtschutzwände an öffentlichen Straßen sind unzulässig.

8.6 STELLPLÄTZE

WA-1 und WA-2 Gebiete: Je Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze zu errichten (§ 84 LBO).

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25

GRUNDFLÄCHENZAHL, Z.B. 0,25

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS, Z.B. II

FH ≤ 26,5 m
ü. NHN

MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
ÜBER NORMALHÖHENNULL

FH ≤ 8,6 m
TH ≤ 4,0 m
ü. OKEGFF

MAXIMALE FIRSHÖHE
MAX. TRAUFHÖHE, Z.B. 4,0 m
ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o

OFFENE BAUWEISE



NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG



BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH



FUSSWEG



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

GRÜNFLÄCHEN



GRÜNFLÄCHEN



KNICKSCHUTZSTREIFEN



HAUSKOPPEL

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG
VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN



FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER
VER- UND ENTSORGER, GEHRECHT ZUGUNSTEN
DER ALLGEMEINHEIT



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN



VORHANDENE GEBÄUDE



KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN



IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

42
85

FLURSTÜCKSBENZEICHNUNGEN

17,56

HÖHENPUNKTE



MÖGLICHE BAUMSTANDORTE



MÖGLICHE STELLFLÄCHEN FÜR MÜLLGEFÄSSE

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMEN



KNICKS

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15
BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20,
25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 1 Abs. 4 und
§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 21 LNatSchG

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.01.2019 folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet: „Kathenkoppel“ südöstlich der Grundstücke Reinfeldler Straße 6 bis 16 sowie südlich Schulsteig Haus Nr. 2a bis 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.10.2015.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.03.2016 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 10.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 28.11.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.10.2018 bis zum 23.11.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Stormarn“ am 16.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-nordstormarn.de“ ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Heidekamp, den 28.06.2019

Siegel

(Dr. Horst Mosler)
-Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am 06.02.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 05.03.2019

Siegel

(Helten)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.01.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.01.2019 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heidekamp, den 28.06.2019

Siegel

(Dr. Horst Mosler)
-Bürgermeister-

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

Heidekamp, den 28.06.2019

Siegel

(Dr. Horst Mosler)
-Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.07.2019 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, Entschädigungsansprüchen 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 03.07.2019 in Kraft getreten.

Heidekamp, den 04.07.2019

Siegel

(Dr. Horst Mosler)
-Bürgermeister-