

**BEBAUUNGSPLAN NR.3**

**DER**

**GEMEINDE HEIDEKAMP**

# TEXT -TEIL B-

1. Zulässige Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO  
Die Errichtung von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind in einem Abstand von unter 3.00 m zum Fuß der festgesetzten, zu erhaltenden Knicks nicht zulässig.
3. Festlegung von Gebäudehöhen § 9 Abs. 2 BauGB  
Bezugspunkt mit der Höhe +0.00 m ist die Oberkante des Bordsteines in der Mitte des angrenzenden Baugrundstücks.
  - a) Die Oberkante des Fertigfußbodens wird auf den Bereich +0.30 bis +0.60 m festgesetzt.
  - b) Die maximale Gebäudehöhe wird auf +9.50 m festgesetzt. ( Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Höhe des Schornsteins )
4. Örtliche Bauvorschriften, § 92 LBO
  - 4.1 Außenwandmaterialien
    - 4.1.1 Es ist nur rot bis braunes Verblendmauerwerk zulässig. Innerhalb der Bauflächen 2 und 3 sind außerdem weißes Verblendmauerwerk und Holz zulässig.
    - 4.1.2 Teilflächen aus Holz, Kunstschiefer oder Glas sind bis zu 50% der Gesamtfläche zugelassen.
    - 4.1.3 Die Absätze 4.1.1 und 4.1.2 gelten nicht für offene Garagen und Nebenanlagen.
  - 4.2 Dächer
    - 4.2.1 Hauptdächer sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 30°–51° auszuführen.
    - 4.2.2 Als Dacheindeckung sind nur Dachpfannen, Glas-, Schiefer- und Kunstschieferplatten zulässig.
    - 4.2.3 Nebendachflächen sind bis zu 25% der Grundfläche des Gebäudes auch mit anderen Dachneigungen zulässig.
    - 4.2.4 Die Absätze 4.2.1, 4.2.2 und 4.2.3 gelten nicht für freistehende Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.
    - 4.2.5 Im Traufbereich sind Drenpel nur bis zu einer Höhe von 0.60 m über dem Dachgeschoßfußboden zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.
  - 4.3 Einfriedigungen  
Einfriedigungen der Grundstücke im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von 0.70 m zulässig.
  - 4.4 Nebenanlagen  
Je Baugrundstück ist nur eine Nebenanlage (wie Gartenlaube, Geräteschuppen etc.) in einer Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> zulässig.
5. Textliche Festsetzung der Grünordnung
  - 5.1 Straßenseitige Einfriedigungen mit Hecken, Pflanzen von Bäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)  
An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen sowie den Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Fußwegen als Einfriedigung sowie zur gestalterischen Einbindung des Straßenraumes ist eine geschnittene Laubholzhecke zu pflanzen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege.  
Pflanzgröße : Heckenpflanze, 2xv., 80–100cm  
Pflanzdichte : 4 Stck./ldm bei einreihiger Pflanzung  
Bei zusammenhängenden Gartenflächen über 150qm ist mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.





## 5.2 Knickneupflanzung

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Gemäß der Planzeichnung ist in Fortführung des vorhandenen Knicks eine Knickneuanlage incl. Knickwall durchzuführen. Der Knick ist in 3 m Breite, 80cm Höhe und mit 1 m breiter Ausmuldung der Wallkrone anzulegen. Der Wallkern ist aus Rohboden auszubilden mit einer Ummantelung aus Oberboden von ca. 20cm. Der Knick ist mit Sträuchern in 3 Reihen zu pflanzen.

## 5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die Flächen beziehen den Gewässerlauf der Pasebek mit ein und dient als Gewässerpufferstreifen. Er ist der Sukzession zu überlassen.

## 5.4 Stellplätze, Zufahrten und Wege

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden, z.B. breitfugig verlegtes Pflaster mit 20 – 30% Fugenanteil, wasserdurchlässiges Pflaster (Öko-Pflaster), wassergebundene Decke, Schotterrasen.

## 5.5 Verkehrsflächen

### 5.5.1 Straßenbaumpflanzung

In der Planstraße A sind an den festgesetzten Baumstandorten mittel- bis großkronige (Kronendurchmesser 10 – 15 m), hochstämmige Laubbäume (Kronenansatz mindestens 2.50 m) zu pflanzen. \*

In den Planstraßen B sind an den festgesetzten Baumstandorten kleinkronige, (Kronendurchmesser 5 – 10 m) hochstämmige (Kronenansatz mindestens 2.50 m) Laubbäume zu pflanzen. Es sind Baumscheiben von mindestens 6 qm bei einer Mindestbreite von 2 m anzulegen. Die Baumscheiben sind gegen Befahren zu sichern. Falls die festgesetzten Baumstandorte zu einer nicht beabsichtigten Härte (geplante Grundstückszufahrt) führen würden, ist ein Versetzen der Bäume möglich.

Es ist je Grundstück nur eine Zu- und Abfahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.

### 5.5.2 Straßenbaumpflanzung im Bereich der bestehenden Wendefläche

Der bestehende Wendehammer ist für Baumpflanzung in Teilbereichen zu entsiegeln. Es sind kleinkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (siehe Punkt 5.5.1).

## 5.6 Behandlung von Niederschlagwasser

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagwasser ist zu versickern.



# PLANZEICHEN nach der PlanzV90

## I. FESTSETZUNGEN




Art der baulichen Nutzung ( §9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB –, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

**WR** Reine Wohngebiete





Maß der baulichen Nutzung §9 Abs.1 Nr.1 BauNVO

**0,3** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen ( §9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)




 offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
 offene Bauweise, nur Einzelhäuser u. Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze

Verkehrsflächen ( §9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung\*  
 Parkfläche  
 Fußweg  
 verkehrsberuhigter Bereich \*




Grünflächen ( §9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

 Grünflächen (öffentlich)  
 Parkanlage\*  
 Verkehrsgrün\*


Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ( §9 Abs.1 Nr.25b BauGB) \*

 Wasserflächen (Pasebek)


Planung, Nutzungsregeln, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. ( §9 Abs.1 Nr.20 u. 25 BauGB)

 Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ("Knick"). ( §9 Abs.1 Nr.25 Buchst. a)

 Anpflanzung von Bäumen

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

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ( §9 Abs.7 BauGB)

 Bauflächennummer

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

 Knick (geschützt) §15b LNatSchG

## III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 vorhanden bauliche Anlage

$\frac{33}{7}$  Flurstücksnummer

 Grundstücksgrenze

 Grundstücksgrenze, künftig fortfallend

 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

 Mülltonnenstellplatz

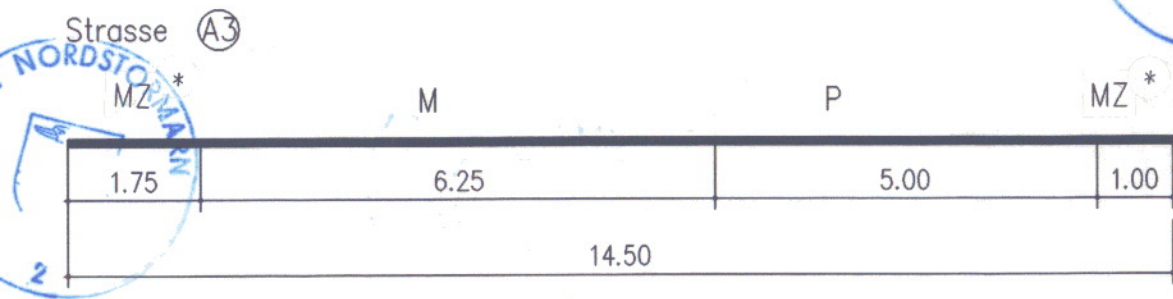
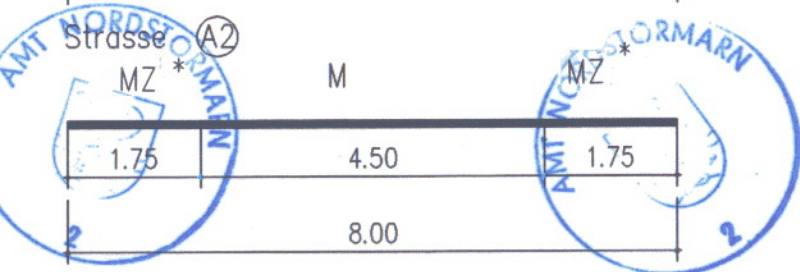
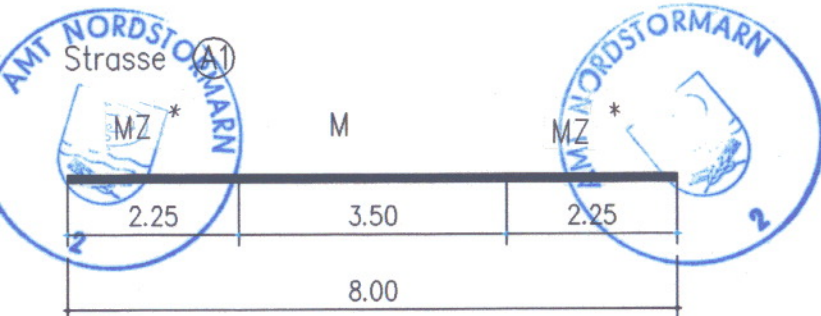
 Sichtfeld

 Straßenquerschnitt \*

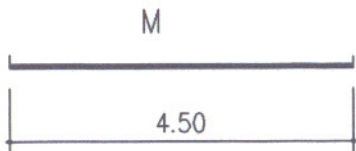




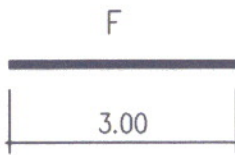
# STRASSENQUERSCHNITTE M. 1 : 100



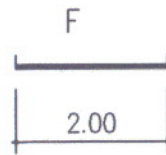
Strasse (B)



Weg (C)



Weg (D)



Abkürzungen

F = Fußgänger

MZ = Mehrzweckstreifen\*

M = Mischfläche

P = Parkplatz

Aufgestellt aufgrund des Aufstellbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.11.95.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.05.97 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3(1) BauGB ist am 23.05.96 durchgeführt worden.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*



Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurden am 27.05.97 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.05.97 gebilligt.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit dem Schreiben vom 03.06.96 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Der Bebauungsplan ist nach §11 (1) Halbsatz 2 BauGB am 27.05.97 dem Landrat des Kreises angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 18.06.97 Az.: 66172-60.031 (3) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Die Gemeindevertretung hat am 06.11.96 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.12.96 bis zum 16.01.97 während der Dienststunden nach §3(2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 29.11.96 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.2.98 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf der Rechtsfolgen (§215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB), sowie auf die Rechtswirkung des §4(3) GO hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 11.2.98 in Kraft getreten.

Heidekamp, den



*L. Sillu* Bürgermeister *in*

Der katastermäßige Bestand am 28.08.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den

28. AUG. 1997  
Schleswig-Holsteinische Landgesellschaft  
mit beschränkter Haftung

*Brock*, *onva*