

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Heidmühlen, Flur 1



(WA)	
O / △ / E	I
GRZ 0,3	DN ≥ 28°
FH = 8,50 m über Bezugspunkt	

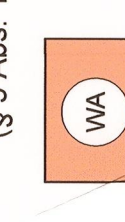
ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)



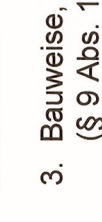
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)



- Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß (§ 20 BauNVO)



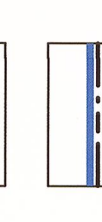
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, Höchstmaß: Flurhöhe z.B. FH 8,50 m über Bezugspunkt



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



- Nur Einzelhäuser zulässig



- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)



- Dachneigung der Hauptgebäude größer oder gleich 28° (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)



TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6, § 4 BauNVO)
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, 5 und 6, § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO)
a) Die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
b) Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
a) Höhenbezugspunkt ist die dem jeweiligen Baugrundstück vorgelegte Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte.
b) Auftragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die maximal festgesetzte Flurhöhe anzurechnen.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude zulässig.

- Abstandstufen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)
Für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

- Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke hat mindestens 600 m² zu betragen.

- Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

- Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 BauNVO)
a) Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder übertragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen.
b) Im gesamten Plangebiet sind Windkraftanlagen, auch als Nebenanlagen, unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

- Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
a) Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG an der Südwestseite des Plangebietes geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
b) Innerhalb des festgesetzten Knickschutzbereichs im Süden und Westen des Plangebietes sowie in einem Mindestabstand von 3 m an der südöstlichen Ecke des Flurstücks 260 ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Der Knickschutzbereich ist gegenüber den Wohngrundstücken dauerhaft auszusäubern.
c) Innerhalb des Knickschutzbereichs sind -ausgenommen der mit dem Leitungsrecht belasteten Fläche - sind 4 Obstbäume autochthoner Sorten (Empfehlungen, siehe Begründung) anzupflanzen.

- Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Leitungsrecht ist festgesetzt zugunsten der Gemeinde Heidmühlen und des Gewässerpflegeverbandes Osterau. Die mit dem Leitungsrecht belasteten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H)
Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

- Stellplätze/Garagen

Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

- Außenwände Blockbauweise sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

- Nebenanlagen, Garagen, Carports Nebenanlagen sowie Garagen mit einer Grundfläche von jeweils insgesamt mehr als 30 m² sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden.

C. Hinweise

- Bodendenkmale Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist mit archäologischer Substanz, d. h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen. Aus diesem Grund hat das Archäologische Landesamt im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde oder oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dinge Zeugnisse wie Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

- Altlasten Versorgen bei Bearbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abertiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasen oder Risse aller Abiegungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallsbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

- Landwirtschaftliche Immissionen An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

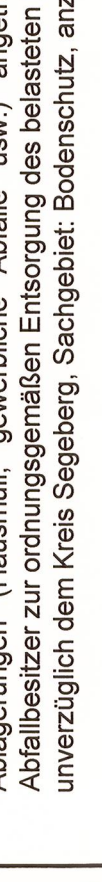
- Einfrierstraten Die Besichtigung von Grünflächen und Gehöben sowie die Baufeldräumung sind aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28.29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine in artenschutzrechtlicher Hinsicht ausgesetzten Arten und eine entsprechende Ausnahme genehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Segeberg einzuholen.

- Knickschutz Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" vom 20. Januar 2017 ist beim Einhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 24.06.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 26. Juli 2019

 Vermaessungsbüro Vries
 (öffentl. best. Verm. Ing.)



- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beauftragungen am 17.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.06.2019 als Satzungsbeschluss und die Begründung durch einfachen Beschluss beigestellt.

Heidmühlen, den 26. Juli 2019

 Bürgermeister



- Die Satzung über die 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgeführt und ist bekannt zu machen.

Heidmühlen, den 26. Juli 2019

 Bürgermeister



- Der Beschluss über die 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 4 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde 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 26. Juli 2019, ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzierung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließend der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die 26. Juli 2019 ist in Kraft getreten.

Heidmühlen, den 26. Juli 2019

 Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE HEIDMÜHLEN KREIS SEGEBERG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 4

ÜBERSICHTSKARTE

für das Gebiet südlich 'Rieshorner Weg', westlich 'Rieshorner Weg 13' sowie nördlich und östlich landwirtschaftlich genutzter Flächen



Geplante Bereich
 Bebauungsplan Nr. 4
 1. Änderung u. Ergänzung

Ausgearbeitet von
 Assessor /ur. Uwe Cziesielski
 Kronberg 33, 24619 Bombhöved
 Tel.: (0430) 42 46 - Fax: (0430) 96 46 01
 E-Mail: info@bauingen.commerce.de

Büro für Bauleitplanung

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.06.2019 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.09.2018. Die ersichtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekannmachungstafeln vom 15.08.2018 bis 21.08.2018 erfolgt.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 03.01.2019 bis zum 18.01.2019 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2019 den Entwurf der 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf der 1. Änd. u. Erg. des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.04.2019 bis 25.05.2019 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 mündlich durch den Aushang an dem Bekanntmachungstafeln vom 13.04.2019 bis 19.04.2019, ersichtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzierung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließend der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die 26. Juli 2019 ist in Kraft getreten.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Heidmühlen, den 26. Juli 2019

 Bürgermeister

