
Stadt Preetz

Bebauungsplan Nr. 85

mit örtlichen Bauvorschriften

"Haimkrogkoppel"

Begründung

zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften

Teil I Ziele, Grundlagen, Inhalte

Inhaltsverzeichnis	Seite
Rechtsgrundlagen	3
Planaufstellung	3
Planunterlage	3
Räumlicher Geltungsbereich	3
Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen	3
Bestand	4
Ziel und Zweck	4
Städtebauliche Festsetzungen	6
Verkehr	9
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	12
Bodenverhältnisse	14
Energiesparendes Bauen	15
Bau- und Bodendenkmalpflege	15
Öffentliche Grünbereiche	16
Umweltbericht, Eingriffsermittlung, Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen	16
Ver- und Entsorgung	16
Bodenordnende Maßnahmen	19
Flächenbilanzierung	19
Kosten	19
Örtliche Bauvorschriften	19
Anlagen*	
Städtebaulicher Vertrag	
Schalltechnische Untersuchung	
Bodenuntersuchung	

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch BauGB
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzVO)
 - Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein
 - Landesnaturschutzrecht
- in der zur Zeit gültigen Fassung

Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat in ihrer Sitzung am 19.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haimkrogkoppel" mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen.

Aufgrund des erforderlichen Abstandes des Wohngebietes von der südöstlich liegenden Windkraftanlage wurde das Erschließungs- und Bauungskonzept im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches dieses B-Planes nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die erneute Auslegung erfolgt deshalb gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Planunterlage

Als Planunterlage liegt ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 1.000 vor.

Räumlicher Geltungsbereich

Die genaue Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 85 sind aus dem Übersichtsplan sowie aus der Planzeichnung M 1 : 1.000 zu ersehen. Das Bauungsplangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes und wird begrenzt:

- im Osten durch die östliche Grenze der Flurstücke 75/42, 43 und 45/147,
- im Süden durch die südliche Grenze des 45/147,
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 45/147, 43 und 75/42,
- im Norden durch die südliche Grenze des Rethwischer Weges sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 75/42.

**Abstimmung mit anderen
gemeindlichen Planungen
Flächennutzungsplanung**

Für den Planungsbereich liegt die, mit Datum vom 16.03.2006, rechtswirksame Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Preetz vor.

Der FNP stellt für den Planungsbereich „Fläche für Landwirtschaft“ dar. Nördlich und östlich angrenzend ist ebenfalls Fläche für Landwirtschaft dargestellt und westlich schließen die die Wohnbauflächen W des „Wohnpark Schwebstöcken“ an. Südlich wird der Planungsbereich durch die Gemeindegrenze zu Schellhorn begrenzt.

Mit den geplanten Festsetzungen weicht die Planung von den derzeitigen Darstellungen des FNP ab, so dass eine Änderung der rechtswirksamen Fassung des FNP erforderlich ist.

Die 5. FNP-Änderung überlagert den Planungsbereich des Bebauungsplanes (B-Planes) Nr. 85 "Haimkrogkoppel" und erfolgt parallel zur Aufstellung dieses B-Planes.

In der 5. FNP-Änderung wird dem nördlichen Planungsbereich die Nutzung „Wohnen W“ zugewiesen und dem südlichen Planungsbereich die Nutzung „Grünfläche“. Der westliche Teil dieser Fläche, der auch Ausgleichsfunktion erfüllt, erhält die Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Bebauungsplanung

Für den Planungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor. Westlich bzw. südwestlich angrenzend liegen die rechtsgültigen Fassungen der Bebauungspläne Nr. 78 A und B "Wohnpark Schwebstöcken" vor. Ansonsten gibt es angrenzend keine Bebauungspläne.

Bestand

Das Bebauungsplangebiet ist ca. 12,1 ha groß und liegt am östlichen Rand des Stadtgebietes. Der Planbereich wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt.

Das Plangebiet wird eingefasst und gegliedert, von durchgehenden Knicks, die sich auch außerhalb des Gebietes fortsetzen. Das Landschaftsbild wird durch eine recht bewegte Topographie geprägt.

In einer Senke hat sich ein Biotop entwickelt. Dieser Bereich und der gesamte südliche Planungsbereich sollen von der Bebauung ausgenommen werden. Sonstige Bodenverhältnisse, die gegen eine Bebauung sprechen liegen nicht vor.

Ziel und Zweck

Ziel der Stadt Preetz ist es, den Wohnstandort zu stärken und Flächen für Wohnnutzung vorzuhalten. Nachdem die westlich bzw. südwestlich gelegenen Bauabschnitte des "Wohnpark Schwebstöcken", bis auf wenige Restgrundstücke, verkauft worden sind und weiterhin eine Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vorliegt, soll der östlich angrenzend gelegene Bereich der Haimkrogkoppel überplant werden. Trotz der Randlage ist die Anbindung an die Stadtmitte und die Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen günstig. Zur Attraktivität dieser Wohnlage tragen auch in der Nähe liegende großflächige Naherholungsgebiete bei.

Die Fläche der Haimkrogkoppel wird als potentiell gut erschlossenes Wohngebiet zur Abrundung des Siedlungsgebietes gesehen. Alternative Standorte für Wohnbebauung wurden im Landschaftsplan der Stadt Preetz untersucht und bewertet. Wobei die optimale städtebauliche Eignung der Kleingartenfläche am Schwebstöcken als Entwicklungsfläche für Wohnen aufgrund der innenstadtnahen Lage außer Frage steht. Diese Fläche wird auch immer noch als langfristiges Wohnbaupotential für die Zeit nach 2015 gesehen.

Durch den zügigeren Verkauf der Grundstücke des Wohnpark Schwebstöcken als ursprünglich erwartet, ergibt sich in absehbarer Zeit eine Angebotslücke für Wohnbaugrundstücke. Die Fläche der Haimkrogkoppel ist kurzfristig realisierbar und rundet das neue Wohngebiet östlich des Schwebstöcken baulich und hinsichtlich der Grünflächenverbindungen und -anbindungen ab. Mit der Erschließung wird die westlich der B 76 noch für Wohnnutzung geeignete Fläche in den Siedlungsbereich einbezogen. Auch dieverkehrliche Anbindung ist direkt und günstig.

Die an der östlichen, westlichen und südlichen Grenze des Planungsbereiches liegenden Knicks, sowie der in der Mitte in Ost-West-Richtung verlaufende Knick, haben eine Bedeutung für das Landschaftsbild und den Arten- und Biotopschutz und sollen deshalb erhalten bleiben. Ein Durchstich erfolgt in der Mitte des Planungsbereichs.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind u.a. ein Lärmschutzgutachten, ein Biologisches Gutachten und ein Bodengutachten in Auftrag gegeben worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Haimkrogkoppel" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes am nordöstlichen Ortsrand von Preetz geschaffen werden.

Die Geschossigkeit wurde auf max. 2 Vollgeschosse beschränkt. Als überwiegende Bebauung sind Einfamilienhäuser vorgesehen. In einem Teilbereich sind auch Reihenhäuser zulässig. Auch wenn die Nachfrage nach diesem Gebäudetyp in den letzten Jahren nicht vorhanden war, möchte die Stadt Preetz im Baugebiet Haimkrogkoppel diese Möglichkeit anbieten. Die Stadt Preetz legt Wert auf die Ausführung einer hochwertigen Reihenhausbauweise, die insbesondere eine optimale Ausrichtung zur Himmelsrichtung berücksichtigt, als auch z. B. durch eine gestaffelte Bauweise zum Schutz der Freibereiche beiträgt.

Im Planungsbereich können ca. 100 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausbauweise, sowie kleinere Einheiten von Reihenhäusern entstehen.

Die vorhandenen naturräumlichen Qualitäten des Plangebietes werden für die Gestaltung und Gliederung des neuen Baugebietes genutzt und weiterentwickelt. Die Wohngebiete nehmen diese Struktur auf und bilden unter Berücksichtigung der Topographie und der vorhandenen Landschaftselemente überschaubare, Siedlungseinheiten.

Die Grünverbindungen sollen gebietsübergreifend in einem dichten Netz separater Fuß- und Radwege den Stadtkern mit der Schwentine Niederung und der offenen Landschaft verbinden. Insbesondere zum Ortsrand hin sind durchgehende Grünflächen dargestellt, die große Teile des bestehenden Knicknetzes aufnehmen. Ein Grünzug mit parkartigen Charakter verläuft in Nord-Süd-Richtung und eine weitere Grünverbindung kreuzt diesen in Ost-West-Richtung.

Weitere ökologische Aspekte bestimmen den Entwurf, um die Eingriffe in die Umwelt zu minimieren und/oder auszugleichen:

- Verbesserung der Gliederung der Landschaft durch eine Stärkung des Knicksystems
- langfristige Sicherung der ökologischen Funktion der Knicks durch Zuordnung zu einem vernetzten Freiflächensystem,
- Regenwasserversickerung vor Ort und Integration der vorzusehenden Regenrückhaltung in der Landschaftsgestaltung
- Minimierung der Bodenversiegelung

Städtebauliche Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die vorhandenen naturräumlichen Bedingungen, wie das in der Senke vorhandene Biotop und dem erhaltenswerten Grünbestand.

Als wichtige Leitpunkte gelten die folgenden Aspekte

- Berücksichtigung der natürlichen Geländehöhen
- Straßenraumgestaltung /-betonung
- Durchgrünung und Sichtbeziehungen/-achsen

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Der nördliche Teil des Planungsbereichs wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Das Wohngebiet wird von Knicks und Knickpflgestreifen umschlossen und durchzogen, und der gesamte südlich angrenzende Planungsbereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu Störungen der Wohnnutzung führen können, bzw. wegen des angestrebten geschlossenen Siedlungsbildes, werden diese im WA Gebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen sollten zentrumsnäher bzw. in den dafür vorgesehenen Plangebietten errichtet werden.

Maß der baulichen Nutzung	<p>Die Teilbereiche des WA mit der Festsetzung der Bauweise "Einzelhäuser" bzw. "Einzel- und Doppelhäuser" werden mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 ausgewiesen, der Teilbereich mit der Bauweise „Hausgruppen“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 .</p> <p>Für die Einzel- und Doppelhäuser bedeutet dies, dass bei einer zweigeschossigen Bauweise die GRZ nicht voll ausgeschöpft werden kann. Damit wird die städtebauliche Dichte bei einer zweigeschossigen Bebauung im beabsichtigten Rahmen gehalten und bei einer eingeschossigen Bebauung eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzung gewährleistet.</p> <p>Im Sinne des Schutzes der Boden- und der Grundwasserneubildungsfunktion wird die überbaubare Grundstücksfläche auf ein ökonomisch und ökologisch vertretbares Maß beschränkt. Deshalb ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen nur um max. 20 % zulässig.</p>
Geschossigkeit/ Gebäudehöhe	<p>Die Geschossigkeit wird mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt.</p> <p>Eine weitere Höhenbegrenzung erfolgt durch die Festsetzung von unterschiedlichen Firsthöhen mit Bezug auf die natürliche Geländehöhe. Durch diese Höhenfestsetzungen und die gestalterischen Vorschriften soll das 2. Vollgeschoß im Dachgeschoß liegen.</p> <p>Diese Festsetzungen zur Gebäudehöhe unterstreichen die städtebauliche Raumbildung und reduzieren die Gebäudehöhe auf den Hochpunkten bzw. zur Niederung im Süden.</p>
Höhenfestsetzungen	<p>Die Höhe der Bebauung soll sich am natürlichen Gelände orientieren. Deshalb wird diese als Bezugshöhe für die Höhenlage und Höhe der Gebäude definiert. Maßgeblich sind die natürlichen Geländehöhen die als NN Höhen im Bebauungsplan ausgeführt sind. Die bewegte Topographie des Plangebietes macht dies erforderlich, damit die Gebäude nicht unnatürlich über dem Gelände stehen bzw. im Boden versinken. Außerdem sollen extrem unterschiedliche Höhen vermieden werden, die bei der Hanglage des Geländes zu gegenseitiger Störung bei der Anlage und Nutzung der Freiflächen führen können.</p> <p>Planungswille der Stadt Preetz ist, dass die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf folgen sollen, entsprechend wurden die Höhenfestsetzungen aufgenommen. Aufgrund dieser Höhenfestsetzungen können Abgrabungen bzw. Aufschüttungen erforderlich werden, die evt. zu erhöhten Aufwendungen für die baulichen Anlagen führen können.</p>

Grundstückszufahrten/
Böschungen

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur innerhalb einer Grundfläche mit mindestens 5,0 Abstand zur Straße und mindesten 3,0 Abstand zu den anderen Grundstücksgrenzen, auf max. 50% der gesamten Grundstücksgröße, zulässig. Für Zufahrten sind ausnahmsweise Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Böschungen zu den Grundstücksgrenzen, die aufgrund der Höhenlage des Grundstückes und der daraus folgenden Anpassung des Grundstückes an die Endausbauhöhe der Straße, bzw. der angrenzenden Grundstücksflächen hergestellt werden müssen, sind mit einem Steigungsverhältnis von 1:2 auszuführen und zu erhalten.

Anzahl der Wohnungen

Zur Absicherung des Siedlungsbildes und um ungewollte Nachverdichtungen auszuschließen, wird die Anzahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf max. zwei Wohnungen und für Doppelhaushälften bzw. Reihenhäuser auf max. eine Wohnung beschränkt.

Bauweise

Aufgrund der Randlage im Stadtgebiet mit Orientierung zur freien Landschaft wird die Bauweise als offen festgesetzt.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird die Bauweise durch die Festsetzung als Doppelhäuser D und Einzelhäuser E näher bestimmt. Es wird hierbei zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil des WA differenziert.

Um, bei einer Mischung von Einzel- und Doppelhäusern, ausreichend Freiraum und Abstand zum Grundstücksnachbarn zu gewährleisten, werden die Mindestgrößen der Grundstücke festgesetzt. Es gilt für Einfamilienhäuser im nördlichen Teilbereich des WA eine Mindestgröße von 500 qm und im südlichen Teilbereich des WA von 600 qm, sowie für Doppelhausgrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm je Doppelhaus.

Grundlage bilden die städtebaulichen Zielsetzungen zur Differenzierung der Verdichtung innerhalb des WA Gebietes.

Baugrenzen

Die Baufenster werden durch Baulinien und Baugrenzen eingefasst. Die Baufelder sind dabei so begrenzt, dass einerseits großzügige Bebauungsmöglichkeiten bestehen und andererseits Grundstücksteile als vernetzte Grünzüge das gesamte Gebiet durchziehen.

Die zulässige Bebauungstiefe von 15,0 m bzw. 13,5 m und die Festsetzung einer straßenseitigen Baulinie lässt keine stark versetzte Baureihe entstehen, die sich gegenseitig verschattet und die rückwärtigen Gartenbereiche zerschneidet und stört. Nachbarliche Nutzungskonflikte sollen

damit möglichst vermieden werden. Dies stellt kein Übermaß an Regelung dar, sondern verpflichtet den Bauherrn Mindestregeln einzuhalten, die die Nutzungsqualität seines eigenen Grundstücks und die des Nachbarn gegenseitig sicherstellen.

Soweit eine zweite, von der Straße abgesetzte, Baureihe vorgesehen ist, wird die Erschließung über ein Geh-, Fahr-, und Leitungs-Recht gesichert.

Durch die Festsetzung dieser Baufenster und der Festsetzung von straßenseitigen Baulinien werden die Grundstücke erkennbar in überbaubare Flächen und Freiflächen eingeteilt und der Straßenraum betont. Sie sollen zudem eine möglichst optimale Ausrichtung der Grundstücke nach der Himmelsrichtung berücksichtigen.

Die außerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen liegenden Flächen sollen ausdrücklich der Freiraumnutzung vorbehalten sein. Eine nachträgliche Verdichtung außerhalb der Baufelder ist nicht Planungsziel.

Zur Straßenraumbildung trägt auch die Firstrichtung der Gebäude bei. Durch die Festsetzung soll einerseits das Straßenbild optisch einheitlicher wirken, andererseits kann die Ost-West-Ausrichtung der Dächer zu einer erheblich besseren Ausnutzung der Sonnenenergie beitragen, sofern entsprechende Anlagen eingebaut werden.

Die Festsetzungen orientieren sich an den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Preetz und dem Ziel hier eine marktgerechte und städtebaulich ansprechende Mischung von differenzierten Bautypen anzubieten zu können. Die Festsetzungen entsprechen der Stadtrandlage und es kann eine weitreichende Durchgrünung des Siedlungsbildes erreicht werden. Die festgesetzten Bauweisen unterstützen eine Abstufung der Verdichtung in Abhängigkeit zur Bebauungsdichte.

Verkehr

Fließender Verkehr

Die Anbindung an das übergeordnete Straßensystem erfolgt über den Rethwischer Weg. Der Planungsbereich wird ausschließlich von Norden im Kreuzungsbereich mit der nördlichen Verbindung zum Moorweg an den Rethwischer Weg angebunden.

Weitere Verkehrsanbindungen des Gebietes wurden geprüft, sind aber aufgrund der angrenzenden Topographie und Bodenverhältnisse sowie der Grenzlage im Gemeindegebiet nicht möglich.

Die innere Erschließung des Baugebietes verläuft über einen Haupterschließungsring an den sich untergeordnete Wohnstraßenringe anschließen. Die Gesamtbreite der Verkehrsfläche der Haupterschließungsstraßen liegt im Ein-

mündungsbereich bei 11,0 m, bzw. 9,5 m und bei dem daran anschließenden Haupterschließungsring bei 8,0 bzw. 6,0 m. Die Ausbaubreite der Fahrbahn wird bei 5,5 m liegen. Je nach Breite werden parallel Parkstreifen und getrennte Gehwege angelegt. Die sonstigen untergeordneten Wohnstraßen haben eine Verkehrsfläche von 5,5 m.

Die Anlagen zur Oberflächenentwässerung werden entsprechend den Anforderungen hergestellt.

Die untergeordneten Erschließungsstraßen des Plangebietes sind als verkehrsberuhigte Mischflächen vorgesehen und folglich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Aber auch in den anderen Straßenverläufen sind zur Verkehrsberuhigung weitere Maßnahmen vorgesehen, die der vorgesehenen reduzierten Geschwindigkeit (Tempo 30-Zone) der Wohngebiete entsprechen. Bei diesen Maßnahmen sind selbstverständlich die Anforderungen für Versorgungs- und Rettungsverkehre usw. zu berücksichtigen.

In den Einmündungsbereichen der Straßen sind die entsprechenden Sichtfelder für die Anfahrtsicht und Anhaltesicht dargestellt. Soweit erforderlich, werden Flächen festgesetzt, die nicht bebaut und nur bis 70 cm Höhe bepflanzt werden dürfen.

Ruhender Verkehr

Aufgrund der offenen Baustruktur und der Größe der Grundstücke sind die notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Aus Erfahrungen in anderen vergleichbaren Baugebieten liegt der private vorhandene Kfz-Bestand voraussichtlich bei 2-3 Stellplätzen je Wohneinheit WE. Die Grundstücke sind ausreichend groß um min. 2 Stellplatzmöglichkeiten je WE zu schaffen. Deshalb erfolgt die Festsetzung, dass je Wohneinheit 2 private Stellplätze nachzuweisen sind. Damit soll erreicht werden, dass möglichst wenige private Pkw in den schmalen Straßen stehen und den Verkehr behindern, bzw. die öffentlichen Besucherparkplätze blockieren. Aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt diese Festsetzung hierfür nicht.

Innerhalb der Verkehrsfläche der Haupterschließungsstraßen können in ausreichender Anzahl straßenbegleitende Parkplätze angelegt werden. Die Flächen werden in der Erschließungsplanung genauer festgelegt.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten, so dass hier die Möglichkeit besteht die sowieso vorhandenen Zufahrten zum Carport oder zur Garage auch als private Besucher-

parkplätze zu nutzen, bzw. innerhalb dieser Abstandsflächen auch zusätzlich erforderliche Stellplätze anzulegen. Der Bedarf an privaten Stellplätzen kann und soll auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. Der Flächenverbrauch für öffentliche Verkehrsflächen und die damit verbundene Versiegelung sollen möglichst minimiert werden.

Für das Plangebiet separat betrachtet ergibt sich bei der zukünftigen Nutzung folgende Stellplatzbilanz :

Nutzung	Stellplätze
ca. 100 Wohneinheiten nach Richtzahlen: 1 Stpl. je 1 Wohneinheit	100
privater Bedarf	100
öffentlicher Parkplatzbedarf *	30

- der öffentliche Bedarf wird mit 30 % des privaten Bedarf angesetzt

Aus gestalterischen wie auch ökologischen Gründen sind Baumpflanzungen in den Parkstreifen vorzusehen. Auf eine örtliche Festsetzung einzelner Parkbuchten und der Übergrünung in der Planzeichnung wurde im öffentlichen Straßenraum verzichtet, um im Ausbau noch auf notwendige Grundstückszufahrten Rücksicht nehmen zu können.

Nebenanlagen

Zur Wahrung eines geordneten und durchgrüneten Erscheinungsbildes sollen entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege Nebenanlagen im Sinne des § 12 Abs. 1 BauNVO, wie Carports und Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gartenhäuser, nur mit Abstand von der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Deshalb erfolgt die Festsetzung, dass, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und grenzständig zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind. Gartenhäuser sollen einen Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze einhalten. Mit diesen Anordnungen kann eine gegenseitige Verschattung vermieden werden und der Flächenverbrauch für Zufahrten und die Versiegelung kann minimiert werden.

Fußwege

Fuß- und Radwege binden sowohl die westlich angrenzenden Wohngebiete, die dort vorhandenen Spielplätze, sowie auch die Innenstadt mit ihren Versorgungseinrichtungen und die umgebenden Grün- und Freiflächen, an.

Die Wege verlaufen durch das geplante Baugebiet und die das Gebiet umgrenzenden Grünflächen.

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Straßenverkehrslärm

Aufgrund der Nähe des geplanten Wohngebietes zur Landesstraße L 76 und zum Rethwischer Weg wurde die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm geprüft. Zu den möglichen Beeinträchtigungen und Maßnahmen zur Vermeidung liegt eine „Schalltechnische Untersuchung Verkehrslärm“ vom Büro „Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH“ aus Neumünster vor. Die Berechnung der auf das Wohngebiet einwirkenden Schallimmissionen erfolgt entsprechend der DIN 18005 auf der Grundlage des Gestaltungskonzeptes.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden infolge der Lärmimmissionen des Rethwischer Weges sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch in der Nacht um bis zu 2dB(A) im Verlauf der 1. Bebauungsreihe überschritten. Zum Schutz der geplanten Bebauung werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Rahmen dieser Untersuchung werden aus schalltechnischen Gründen keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen, da diese keine Wirkung aufgrund der Abstände und Höhenunterschiede zum Rethwischer Weg entfalten.

1. Eine überschlägige Berechnung mit aktivem Lärmschutz mit einer Höhe von 4,0 m und einer Länge von ca. 120 m zeigte, dass aufgrund der topographischen Verhältnisse keine Minderung der Pegel in den maßgebenden Obergeschossen erreicht werden kann. Eine sinnvolle Anordnung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wäre gegeben, wenn eine Pegelminderung von mehr als 5 dB(A) vorläge.
2. Ein aktiver Lärmschutz könnte aufgrund der Randbedingungen eine max. Länge von 120 m aufweisen und würde im Bereich der Zufahrtsstraße zusätzlich unterbrochen werden. Die Ausbildung eines Lärmschirms mit einer geringen Länge führt durch das Abtauchen und kurze plötzliche Auftauchen der Fahrzeuge hinter dem Lärmschirm zu einer ungünstigen Schallsituation, die durch den Impuls eine höhere Störwirkung auf die Bebauung hervorruft als kein Lärmschutz.

Die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in beiden Beurteilungszeiträumen beträgt maximal 2dB(A) und liegt damit an der Wahrnehmungsschwelle.

Zur Einhaltung der geforderten Innenraumpegel gemäß der DIN 4109 werden lt. Gutachten für die betroffenen Bauflächen die folgenden passiven Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

- Passiver Lärmschutz für alle schutzbedürftigen Räume wie Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer sowie Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer

- Lärmpegelbereich II der DIN 4109 mit einem erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} = 30\text{dB}$.
- Schalldämmende Lüftung gemäß VDI-Richtlinie 2719 in Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern, die Fensteröffnungen zum Rethwischer Weg bzw. zur L 76 aufweisen.

Der betroffene Bereich liegt im Lärmpegelbereich II der DIN 4109. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile wird mit 30dB festgelegt und ist durch alle Außenbauteile gemeinsam zu erbringen. Dieses ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung (zweischaliges Mauerwerk und Isolierverglasung) mit üblicher Bauweise gegeben. Eine Festsetzung des Lärmpegelbereiches II der DIN 4109 im Bebauungsplan ist deshalb nicht erforderlich.

Da in einer Berechnungshöhe von 2,0 m die Orientierungswerte der DIN 18005 im nördlichen Bereich der 1. Baureihe am Rethwischer Weg überschritten werden, sollten die Käufer dieser Grundstücke auf diese Überschreitung hingewiesen werden, ebenso darauf dass die aufgrund der Unterschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung als Obergrenze für eine Abwägung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV an der nördlichen Grundstücksgrenze überschritten werden. Die Anordnung von Terrassen oder sonstigen zum Wohnen im Freien geeigneten Flächen ist, auf den betroffenen Grundstücken, nördlich der 55 dB(A)-Isophone einzuschränken und nördlich der 59dB(A)-Isophone auszuschließen.

Diese Empfehlungen des Gutachtens werden als Hinweise in den Textteil der Planzeichnung übernommen.

Windenergie

Östlich an das Stadtgebiet angrenzend besteht ca. 1,5 km von bestehenden Siedlungsbereichen entfernt ein Eignungsraum für die Windenergienutzung. Mögliche Störungen der Wohnqualität durch Lärm bzw. visuelle Beeinträchtigungen sind im Sinne des planungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes zu prüfen.

Die vorhandenen Windkraftanlagen WKA sind durch den „Einfachen Bebauungsplanes Nr. 1“ der Gemeinde Lehmkuhlen festgeschrieben worden. Die zulässigen Anlagen sind hier detailliert beschrieben und entsprechen dem Bestand. Änderungen und Erweiterungen bedürfen eines Genehmigungsverfahrens.

Lt. Erlass „Grundsätze zur Planung von Windenergieanlagen“ des Landes Schleswig-Holstein sollen Einzelanlagen

einen Abstand von 1000 m zu städtischen Siedlungen nicht unterschreiten. Durch Einhaltung dieses Abstandes zwischen Windkraftanlage und sonstigen Baulichen Anlagen kann das nachbarliche Rücksichtnahmegebot als ausreichend berücksichtigt angesehen werden. Die Grundsätze dieses Erlasses wurden zum Ziel der Landesplanung erhoben und unterliegen damit nicht der Abwägung.

Der Planungsbereich hat überwiegend einen Abstand von deutlich über 1000 m, der geringste Abstand zur Plangebietsgrenze liegt bei 917 m. Damit wird der zulässige Abstand für Einzelanlagen von 1000 m zu städtischen Siedlungen auf einer Teilfläche des Planungsbereiches unterschritten. Die innerhalb des 1000 m Radius der WKA liegende Fläche wird deshalb als Grünfläche ausgewiesen und ist damit von der Bebauung ausgeschlossen.

Landwirtschaft

Direkt östlich an das geplante Wohngebiet angrenzend liegt eine Landwirtschaftliche Hoffläche. Der Betrieb ist noch in der Höfeordnung, wird aber z.Z. nicht mehr aktiv bewirtschaftet. Da der betreffende Landwirt die jetzt überplanten Wohnbauflächen in Kenntnis der geplanten Nutzung verkauft hat, ist die daraus folgende Nutzungseinschränkung bekannt. Für die Bauleitplanung wird vom derzeitigen Nutzungsstand ausgegangen und darüber hinaus zwischen dem jetzigen Eigentümer und dem Landwirt eine entsprechende Verpflichtungserklärung abgeschlossen.

Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund dieser Lage wird es im Planungsbereich zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Insbesondere kann es unter ungünstigen Windrichtungen beim homogenisieren und Ausbringen von Gülle und bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen auch beim Umpumpen von Gülle und dem Verladen auftreten. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden

Bereits heute ist durch die bestehende Nachbarschaft von Wohnnutzung und Landwirtschaft gegenseitige Toleranz und Rücksichtnahme erforderlich. Durch die räumliche Nähe der vorhandenen Nutzungen ist schon eine Einschränkung von Nutzungsänderungen und Erweiterungsmöglichkeiten für die landwirtschaftlichen Betriebe gegeben

Altlasten

Der Planungsbereich wurde als Acker-/Grünlandfläche genutzt. Es liegen keine Informationen bezogen auf Altlasten vor.

Bodenverhältnisse

Innerhalb des Planungsbereiches wurde im Rahmen einer Baugrundbeurteilung vom Büro Mücke 10 Bohrungen

durchgeführt. Bei einzelnen Bohrungen wurden die im folgenden Absatz beschriebenen Bodenverhältnisse vorgefunden.

„In Teilbereichen des Plangebietes muss mit relativ hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Für unterkellerte Konstruktionen sind je nach Tiefenlage wasserdruckhaltende Wannens (weisse Wannens) vorzusehen.

Je nach Höhenlage der Gründungsebene werden in Bereichen angeschnittener Schluffe und aufgeweichter Geschiebeböden Kiessandbodenersatzmaßnahmen erforderlich, evt. auch zusätzliche Bewehrungsmaßnahmen gegen unterschiedliches Setzungsverhalten.“

Als Ergebnis der Bohrungen muss mit entsprechenden Bodenverhältnissen gerechnet werden, dies gilt aber nicht für den gesamten Planungsbereich. Eine Bebauung ist technisch machbar, und auch bei möglicherweise erhöhtem Aufwand wirtschaftlich zu vertreten. Vorsichtshalber wird aber ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung übernommen und es werden insbesondere gezielte Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn empfohlen, um an den jeweiligen Standorten detaillierte Kenntnisse über die Möglichkeit und Bemessung von Versickerungsanlagen bzw. sonstigen Erfordernissen zu erhalten.

Energiesparendes Bauen

Da Gebäudestandorte, -ausrichtungen, -höhen, -kubatur und Dachneigungen Bedeutung für die Umsetzung ökologischer Forderungen an den Städtebau haben, sind entsprechende Zielvorstellungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen, so z. B. die Ausrichtung der Straßen, Bauteppiche und Gebäude nach der Himmelsrichtung und die Vermeidung der Verschattung der Gebäude untereinander.

Aber auch die Ausführung der Gebäude hat Einfluss auf die sparsame Nutzung von Energie bzw. den schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen. Soweit dies nicht in die Festsetzungen des B-Planes übernommen werden kann, sollen die Grundstückserwerber doch auf diese Möglichkeiten aufmerksam gemacht werden. Dies betrifft z. B. kompakte, unkomplizierte Gebäudeformen mit effektiver Wärmedämmung (Passivhaus), den Einsatz rationeller Energietechnik und Verwendung umweltfreundlicher Energieträger (Erdgas, Biogas) bzw. die Nutzung alternativer Energieformen (Solarenergie, Erdwärme,).

Bau- und Bodendenkmalpflege

Das Archäologische Landesamt ist mit der Untersuchung des Gebietes beauftragt worden und hat Voruntersuchungen durchgeführt. Die Vermutung, archäologische Funde

anzutreffen, hat sich bestätigt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich auf der überplanten Fläche ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 1 DSchG befindet. Im Frühjahr 2008 wird eine Ausgrabung des Kulturdenkmals sichern, dokumentieren und bergen. Die Ergebnisse werden innerhalb des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

Öffentliche Grünbereiche Spielplatz

Westlich an den Planungsbereich angrenzend, innerhalb des Wohngebietes „Schwebstöcken“ sind mehrere Spielplätze vorhanden. Diese sind über direkte fußläufige Verbindungen auch an den Planungsbereich angebunden und von der Ausstattung sowohl für Kleinkinder als auch Ältere geeignet. Für die Versorgung des Wohngebietes Haimkrogkoppel wird darüber hinaus, innerhalb der südöstlich liegenden öffentlichen Grünfläche ein weiterer Spielplatz und ein Bolzplatz angelegt. Damit sind ausreichend Spiel- und Bewegungsflächen vorhanden.

Grünflächen

Der südliche Planbereich und die erforderliche Abstandsfläche zur Windkraftanlage werden als Grünfläche ausgewiesen. Der südwestliche Teil dieser Fläche, der auch Ausgleichsfunktion erfüllt, erhält die Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Der östliche Teil wird als öffentliche Grünfläche, mit Spielplatznutzung und Wanderwegen, ausgewiesen. Als Trennung und zum Schutz der unterschiedlichen Nutzungen wird ein neuer Knick angelegt.

Die vorhandenen Knicks im Osten und Westen und mittig im Wohngebiet werden zum Erhalt festgesetzt. Zur Sicherung der Pflege werden parallel zu den Knicks öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Am tiefsten Punkt des Planungsbereiches hat sich ein Biotop entwickelt, das in einer in Nord-Süd-Richtung durch das gesamte Gebiet verlaufenden Grünzug eingebunden wird. Dieser wird ergänzt durch eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung.

Umweltbericht, Eingriffsermittlung, Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Teil II der Begründung dem Umweltbericht dargestellt.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich am Rand des erschlossenen Stadtgebietes von Preetz. Der Anschluss an die vorhandenen Netze der technischen Infrastruktur ist möglich.

Zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung wird derzeit eine Entwässerungsstudie vom Ingenieurbüro Possel und Partner erarbeitet. Das Ergebnis ist Grundlage für die Bauleitplanung und die Erschließung.

Wasserversorgung	Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel. Der Anschluss an die vorhandenen Leitungen stellt die Versorgung sicher. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß den anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.
Schmutzwasser	<p>Träger der Abwasserbeseitigung ist die Stadt Preetz. Das Plangebiet kann vollständig an das vorhandene Abwasser- netz angeschlossen werden.</p> <p>Für die geplante Erweiterung der SW-Kanalisation sind die Planunterlagen bei der unteren Wasserbehörde zur Prüfung und Zustimmung gemäß § 34 LWG einzureichen. Im Rahmen der Schmutzwasserableitung sind für die betroffenen Kanäle hydraulische Nachweise über die Leistungsfähigkeit vorzulegen. Falls die hydraulische Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes nicht gegeben sein sollte, ist das Kanalnetz auszubauen. Die Leistungsfähigkeit der Pumpstationen ist nachzuweisen. ggf. sind diese zu erweitern</p>
Oberflächenwasser	<p>Zuständig für die Oberflächenentwässerung ist die Stadt Preetz und der Abwasserzweckverband. Ziel ist die unbelasteten Oberflächenwässer zur Grundwasseranreicherung versickern zu lassen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodengutachten vom Büro Mücke für den Planungsbereich erarbeitet, um sowohl für die Erschließung als auch hinsichtlich evt. Einschränkungen für die Bebauung bzw. Versickerungsmöglichkeiten, genauere Informationen zu haben. Zusammenfassend ergibt sich das folgende Ergebnis:</p> <p>„Die unterhalb des Oberbodens überwiegend anstehenden Geschiebeböden und Schluffe stellen einen gering durchlässigen Untergrund dar. Lediglich bereichs- bzw. schichtweise wurden durchlässige Sande erbohrt.</p> <p>Die Durchlässigkeitskoeffizienten der bindigen Böden liegen erfahrungsgemäß zwischen $k_f = 1 \times 10^{-7}$ m/s bis $k_f = 1 \times 10^{-9}$ m/s. Für Sande wurden im Erdbaulaboratorium nach Hazen Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_f = 2,9 \times 10^{-4}$ m/s bis $k_f = 1,2 \times 10^{-5}$ m/s ermittelt.</p> <p>Eine Versickerung von Niederschlagswasser für Verkehrsflächen und Gebäude sollte nur in Bereichen überwiegend ansehende Sande erfolgen. Zur Ausführung können dann Mulden-/Rohr-/Rigolenversickerungsanlagen kommen.</p> <p>Für unterkellerte Konstruktionen sind je nach Tiefenlage wasserdruckhaltende Wannen vorzusehen. Drainagen und Grundwasserabsenkungen sind zu vermeiden, um Eingriffe in den Grundwasserstrom und somit Beeinträchtigungen der stromabwärts gelegenen Feuchtbiotope zu vermeiden.</p>

Es werden gezielte Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn empfohlen, um an den jeweiligen Standorten detaillierte Kenntnisse über die Möglichkeit und Bemessung von Versickerungsanlagen.

Für das Konzept zur Regenwasserentsorgung ist in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Für die geplante Oberflächenwasserableitung ist eine Einleitungserlaubnis gemäß § 7 WHG zu beantragen. Zur fachlichen Beurteilung der Regenwasserkanalisation und zur Genehmigung Regenwasserbehandlung sind Antragsunterlagen gemäß § 34 bzw. § 35 LWG vorzulegen. Die Versickerung in das Grundwasser ist gemäß ATV A 138 nachzuweisen. Für vorhandene Regenwasserkanäle, die im Rahmen der Regenwasserableitung zusätzlich belastet werden, ist ein hydraulischer Nachweise über die Leistungsfähigkeit vorzulegen. Geplante Versickerungen auf den Privatgrundstücken sind gemäß Landesverordnung vom 25.05.02 der unteren Wasserbehörde anzuzeigen

Energie

Die Versorgung mit Elektrizität wird von den Stadtwerken Kiel wahrgenommen und durch Anschluss an das Netz sichergestellt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche südlich des Retwischer Weges wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Trafostation" ausgewiesen

Gas

Träger der Gasversorgung sind die Stadtwerke Kiel und durch Anschluss an das Netz wird die Versorgung sichergestellt.

Abfall

Die Müllbeseitigung wird durch den Kreis Plön wahrgenommen. Die Fahrmöglichkeiten der Müllfahrzeuge wurden berücksichtigt. An den Stichwegen sind Müllsammelplätze für die Anlieger vorgesehen, zu denen der Hausmüll an den jeweiligen Entsorgungstagen gebracht werden muss. Für die vorgesehenen Müllsammelplätze wird eine Mindestgröße von 1,5 qm je Wohneinheit zugrunde gelegt. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Müllsammelplätze haben eine Größe von ca. 6 – 15 qm. Die Müllsammelplätze werden, wie auch die Stichwege, anteilig an die angrenzenden Anlieger verkauft und über Grunddienstbarkeiten gesichert.

Telekommunikation

Träger des Fernmeldenetzes ist die Deutsche Telekom.

Löschwasserversorgung

Die Anlagen für den Brandschutz, insbesondere die Bemessung des Feuerlöschwassers mit den notwendigen Behältern, Leitungen und Bohrbrunnen werden mit der zuständigen Stelle im Einzelnen abgestimmt. Im Rahmen der Erschließung werden Unterflurhydranten angelegt, die im Bedarfsfall zur Verfügung stehen. Die Art und Ausführung werden mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abgestimmt.

Bodenordnende Maßnahmen	Eigentümer des Grundstückes - Flurstücke 75/42, 43 und 45/147 - ist die IDB Erschließungsgesellschaft Haimkrogkoppel. Die einzelnen Grundstücke werden an private Interessenten veräußert. Die IDB wird die Erschließung auf eigene Rechnung durchführen und nach Fertigstellung die öffentlichen Flächen der Stadt übertragen.	
Flächenbilanzierung	Fläche des Plangebietes	121.500 qm
	Nettobauland	53.800 qm
	Allgemeines Wohngebiet WA	53.800 qm
	Grünflächen	59.535 qm
	Öffentliche Grünfläche nördlich	400 qm
	öffentliche Grünfläche innerhalb "Knick" zum Erhalt einschl. Pflege	8.000 qm
	öffentliche Grünfläche südöstlich	7.600 qm
	Fläche zum Schutz und zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	10.235 qm
	„Knick“ neu	31.950 qm
	Verkehrsflächen	1.350 qm
	Straße	8.000 qm
	Fläche für Versorgungsanlagen	8.000 qm
	RW Pumpstation	165 qm
	Müllsammelplätze	100 qm
		65 qm
Kosten	Die Erschließungskosten für die Anlage der öffentlichen Straßen werden entsprechend der Satzung der Stadt Preetz umgelegt. Die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion werden von den Investoren auf die Grundstückskosten umgelegt. Der Stadt entstehen keine weiteren Kosten.	
Örtliche Bauvorschriften	Für den Plangeltungsbereich gibt es bisher keine Örtliche Bauvorschrift. Das geplante Baugebiet "Haimkrogkoppel" wird langfristig den Ortsrand von Preetz bilden. Deshalb werden an die Gestaltung der Bebauung und an die Grünfestsetzungen besondere Anforderungen gestellt. Ziel der mit den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen ist, dass dieses neue Wohngebiet ein ortstypisches äußeres Erscheinungsbild erhält bzw. sich an den Festsetzungen der angrenzenden Gebiete orientiert. Deshalb erfolgt auch die Anlehnung an die gestalterischen Festsetzungen der B-Pläne 78A und 78B.	
Drempel	Im Planungsbereich ist eine max. II-Geschossigkeit festgesetzt. Dabei ist gestalterisches Ziel, dass das 2. Vollgeschoss im Dachgeschoß liegt. Entsprechend erfolgt, neben den Höhenfestsetzungen, auch eine Beschränkung der Drempelhöhe.	
Dachgauben	Die Festsetzung der Gesamtbreite der Gauben und deren Lage zum Ortgang und zum Grat einen Walmdaches soll ein harmonisches Erscheinungsbild der geneigten Dachflächen sichern.	

Dächer	<p>Das Gesamtbild einer Siedlung wird zu einem nicht unerheblichen Anteil von der Dachlandschaft geprägt. Die Festlegung der Dachform und Dachneigung von mindestens 35° ermöglicht einen Dachausbau. Flachdächer sind nicht regionaltypisch und deshalb ausgeschlossen. Die festgesetzte Dachneigung orientiert sich unter Berücksichtigung der geplanten Gebäudenutzung an der umgebenden Bebauung. Da begrünte Dächer und Dächer mit Solar- und Photovoltaikanlagen aus ökologischen Gründen gewünscht sind, aber hierfür aus technischen Gründen geringere Dachneigungen günstiger sind, ist für diese als Ausnahme eine geringere Dachneigung zulässig.</p>
Farbe der Dächer	<p>Die Dächer eines Wohngebietes bleiben auch nach einer Durchgrünung sichtbar und tragen deshalb wesentlich zum äußeren Erscheinungsbild des Wohngebietes bei. Deshalb und aufgrund der Lage am Ortsrand wird eine Deckung in rotem bis rotbraunem, anthrazitfarbenem und schwarzen Farbton festgesetzt. Diese Festsetzung lässt genügend Gestaltungsspielraum.</p> <p>Die Oberfläche einer traditionellen Tonziegeldeckung ist stumpf. Diese Erscheinungsform soll durch den Ausschluss von glasierten und glänzenden Dachpfannen bewahrt werden.</p> <p>Das typische Material von Wintergärten ist Glas und darf deshalb auch für die Dachdeckung verwendet werden. Der Einbau von Anlagen zur Gewinnung von Wärme durch Sonnenenergie ist aus ökologischen und energiepolitischen Gesichtspunkten zu unterstützen, deshalb sind Sonnenkollektoren zulässig.</p>
Firstrichtung	<p>Die Festsetzung der Firstrichtung erfolgt aus gestalterischen Gründen und soll den Straßenraum durch eine einheitliche Dachausrichtung betonen und optisch beruhigen. Ökologische Gesichtspunkte wurden soweit möglich berücksichtigt.</p>
Fassade	<p>Für die Außenfassaden ist nur weißer oder hellfarbener Putz, rotes/rotbraunes oder weißgeschlämmtes Mauerwerk und/oder hell getöntes oder rotes/rotbraunes Holz zulässig. Innerhalb dieser Vorgaben ist eine ausreichende Variationsbreite für den individuellen Ausdruck gegeben, es wird jedoch erreicht, dass auch unabhängig voneinander geplante Gebäude einen Beitrag zu einem harmonischen Zusammenspiel leisten können.</p>
Doppelhäuser und Hausgruppen	<p>Damit Doppelhäuser und Hausgruppen ein möglichst einheitliches äußeres Erscheinungsbild haben sind diese in Material und Farbe, sowie Dachneigung und Firstrichtung aufeinander abzustimmen.</p>

Garagen

Die Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden mit einer Grundfläche von über 15 qm sind in der Farbe dem Hauptgebäude anzupassen und mit einer Dachneigung von min. 20 Grad zu versehen.

Insbesondere bei den kleineren Grundstücken geht von Nebengebäuden und Garagen ein zunehmender gestalterischer Einfluss aus, deshalb sind diese in die gestalterischen Bindungen für die Hauptgebäude einzubeziehen. Die Dachform wird nicht festgesetzt, so dass z. B. Pulte oder Satteldächer zulässig sind.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Damit Einfriedungen nicht zu dominant in Erscheinung treten, soll ihre Höhe begrenzt werden. Die festgesetzten Höhen reichen üblicherweise für das Sicherheitsbedürfnis aus. Die Gestaltungsvorgaben sollen zu einem harmonischen Straßenbild beitragen und Hausfassaden und Vorgärten das Straßenbild gestalterisch wirksam prägen.

Zäune sind aus gestalterischen Gründen mit Hecken einzupflanzen. Damit in den Gartenbereichen die Begrünung bestimmend bleibt, dürfen Zäune nur als Holz- und Maschendrahtzaun ohne blickdicht geschlossene Felder erstellt werden. Entsprechend der regionaltypischen Ausprägung sollen für Hecken nur Laubgehölze gewählt werden.

Die Notwendigkeit der Trennung der privaten Grundstücke und öffentlichen Flächen, durch Zäune oder Hecken, erfolgt zum Schutz der Knicks und knickbegleitenden öffentlichen Grünflächen.

Böschungen zu den Grundstücksgrenzen die aufgrund der Höhenlage des Grundstückes und der daraus folgenden Anpassung des Grundstückes an die Endausbauhöhe der Straße bzw. der angrenzenden Grundstücksflächen hergestellt werden müssen, sind mit einem Steigungsverhältnis von 1:2 auszuführen und zu erhalten. Stützmauern sind unzulässig.

Aufgestellt
Stadt Preetz, den

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 85 wurde ausgearbeitet vom Büro
B*N

Stadtentwicklung und Umweltplanung,
Hannover / Kiel

Hannover, den 07.07.2008

.....
Planverfasser