



Satzung der Stadt Preetz, Kreis Plön über den Bebauungsplanes Nr. 102 ('Wohnbebauung Moorkoppel')

Für das Gebiet nördlich des 'Rethwischer Weg', westlich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens, südlich des 'Moorweg' sowie östlich des 'Weidenbruch'

Bearbeitung : 20.02.2019, 21.03.2019, 17.07.2019, 08.08.2019
19.09.2019, 12.12.2019, 07.01.2020, 13.05.2020

ENTWURF

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
KUHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Geändert :

Art des Verfahrens : ☒ Regelverfahren ☐ Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) ☐ Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB) ☐ Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) ☐ Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens : ☒ § 3 (1) BauGB ☒ § 4 (1) BauGB ☒ § 3 (2) BauGB ☒ § 4 (2) BauGB ☐ § 4a (2) BauGB ☒ § 4a (3) BauGB ☐ § 1 (7) BauGB ☐ § 10 BauGB

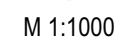
The image is a detailed technical site plan for a residential development, showing building footprints, parking areas, green spaces, and water management infrastructure. The plan includes various annotations such as elevations, distances, and specific engineering details for water management.

Water Management Details (WA):

Detail	Value
WA1	0,4
III	o
FD, GD	15-45°
GHmax	12,50m ü.FFEG
WA2	0,4
II	o
FD, GD	15-45°
GHmax	9,50m ü.FFEG
WA3	0,4
II	o
FD, GD	15-45°
GHmax	9,50m ü.FFEG
WA4	0,4
II	o
GD	15-45°
GHmax	9,50m ü.FFEG
WA5	0,3
II	o
GD	15-45°
GHmax	9,50m ü.FFEG
WA5a	0,3
II	o
GD	15-45°
GHmax	9,50m ü.FFEG
WA6	0,3
II	o
GD	15-45°
GHmax	9,50m ü.FFEG

Other Annotations:

- PA:** Parking Area
- VG:** Green Space
- UG:** Underground
- NAT:** Natural Area
- LPBIII:** Landscape Protection III
- HBP:** High Building Point
- Tr:** Track
- Fi:** Fire
- Reihe Nadelbäume:** Row of Conifers
- dichter Bewuchs:** Dense Vegetation
- Verkehrsmittel:** Transport Means
- Schallkanten:** Sound Edges
- Rückhaltebecken:** Retention Basin
- Reihe Nadelbäume:** Row of Conifers
- dichter Bewuchs:** Dense Vegetation
- Verkehrsmittel:** Transport Means
- Schallkanten:** Sound Edges
- Rückhaltebecken:** Retention Basin



B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLIEWEG 10 · 24106 KIEL · FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

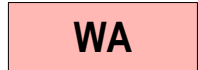
1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 102

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Nr. 3 BauNVO

GH_{max}=
9,50m
ü.FFEG

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
(in Metern 'm' über Fertigfußboden Erdgeschoss FFEG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Nr. 2 BauNVO



Höhenbezugspunkt HBP

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Nur Einzelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 Nr. 1 BauNVO

Gebäudegestaltung

FD, GD

Zulässig: Flachdach (FD), Geneigtes Dach (GD)

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO-SH

GD 15-45°

Zulässig: Geneigtes Dach (GD), Dachneigung 15-45°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO-SH

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Entwurf

Stadt Preetz, Kreis Plön
Bebauungsplan Nr. 102 (Moorkoppel)

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN



Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:



Öffentliche Parkplätze

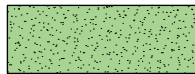


Fussgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung:



Grünfläche (öffentlich/privat), naturbelassen



Grünfläche (öffentlich), Parkanlage



Grünfläche (öffentlich), Verkehrsgrün



Grünfläche (öffentlich), Unterhaltungsgrün
Fläche zur Unterhaltung von Anlagen zum Wasserabfluss
(von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche (privat), Hausgarten

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Baum, anzupflanzen
Standort flexibel

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



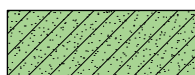
Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Hecke, anzupflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Grünfläche (privat), Zweckbestimmung: Schutzstreifen
Flächen die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind
(gilt auch für Carports, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB



Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Entwurf

Stadt Preetz, Kreis Plön
Bebauungsplan Nr. 102 (Moorkoppel)

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

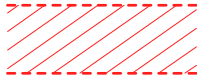
Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Sonstige Planzeichen



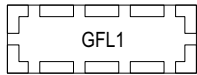
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



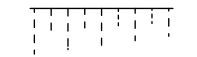
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Anlieger, Ver- und Entsorger sowie Rettungsdienste inkl. Feuerwehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB



Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

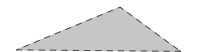
§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Bezugspunkte; hier: Höhenbezugspunkt HBP

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 16 Abs. 5 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



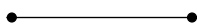
Sichtdreiecke, von Bebauung freizuhalten

§ 9 Abs. 6 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter



Bebauung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

38/28

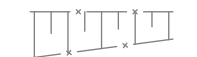
Flurstücksbezeichnung

o 28.00

Geländehöhenpunkt in m über NHN (Normalhöhennull)



Grundstücksteilung, geplant



Böschung, künftig entfallend



Baum, vorhanden



Wanderweg

Entwurf

Stadt Preetz, Kreis Plön
Bebauungsplan Nr. 102 (Moorkoppel)

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEWEG 10 · 24106 KIEL · FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gelbe Markierungen: Änderungen nach dem Verfahrensstand § 4(1)
Grüne Markierungen: Änderungen zum erneuten Verfahren § 4a(3)

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-15 BauNVO

(1) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (Teilgebietsbezeichnungen: WA1, WA2, WA3, WA4, WA5, WA5a, WA6) festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA6 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA4-WA6 sind je Einzelhaus (E) nur bis zu zwei (2) Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus (D) sind nur zwei (2) Wohnungen pro Doppelhaushälfte zulässig.

3. Grundstücksgröße

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA4-WA6 wird für Grundstücke mit Einzelhäusern (E) eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt. Für Grundstücke mit Doppelhäusern (D) wird eine Mindestgröße von **250 m²** je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4. Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 12,50 m über der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFEG) zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA2-WA6 ist eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 9,50 m über der Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (FFEG) zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Schornsteine usw.) um maximal 1,00 m überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA5 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG) maximal 0,70 m oberhalb und maximal 0,30 m unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA5a darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG) maximal 0,10 m oberhalb und maximal 0,30 m unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA6 darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (FFEG) maximal 0,20 m oberhalb und maximal 0,30 m unterhalb des in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Höhenbezugspunktes (HBP) liegen.

Entwurf

Stadt Preetz, Kreis Plön
Bebauungsplan Nr. 102 (Moorkoppel)

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

Für jedes Einzelgrundstück gilt der einer der Grundstücksgrenzen nächstgelegene Höhenbezugspunkt (HBP) gemäß den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung).

5. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH

(1) Dachform und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA3 sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) oder geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung (bei geneigten Dächern) von 15°-45° Grad zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA4-WA6 sind nur geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 15°-45° Grad zulässig.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in gleicher Dachform und gleicher Dachneigung gemäß vorgenannter Festsetzungen zu errichten. Sofern kein durchgehender First hergestellt wird, sind die Firste parallel anzuordnen.

(2) Dacheindeckungsmaterialien und -farben

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA6 sind für geneigte Dächer (GD) von Hauptgebäuden nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.

Glasierte und glänzende (auch glänzend engobierte) Dacheindeckungen sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dacheindeckungen muss die Farbe der Engobe den vorgenannten Farbgebungen entsprechen.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in gleichen Dacheindeckungsmaterialien und gleicher Farbgestaltung gemäß vorgenannter Farbgebungen zu erstellen.

(3) Dachbegrünungen

Die Dachflächen von Flachdächern und flachgeneigten Dächern (Dachneigung bis 8°) von baulichen Anlagen sowie die Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen mit einer Dachfläche von mehr als 5,0 m² sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, Lichtschächten aus Glas oder sonstigen transparenten Materialien sowie Bereichen für Be- und Entlüftung oder technischen Anlagen, mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

In von Solar- und Photovoltaikanlagen überdeckten Bereichen kann auf Dachbegrünung verzichtet werden.

(4) Ausnahmen zu 5.1. bis 5.2.

Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform, -neigung (5.1.) sowie Dacheindeckungsmaterialien und -farben (5.2.) sind nur verglaste Dachflächen, Terrassenüberdachungen, Solar- und Photovoltaikanlagen, begrünte Dächer (lebende Pflanzen) sowie überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von unter 5,0 m².

Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig, sofern sie nur in Verbindung mit Dächern vorgesehen werden. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind ausgeschlossen.

Entwurf

Stadt Preetz, Kreis Plön
Bebauungsplan Nr. 102 (Moorkoppel)

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 · 24106 KIEL · FON 0431 5967460
info@b2k.de · www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

(5) Gebäudefassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA6 sind Außenfassaden (einschließlich Sockel) nur in Sichtmauerwerk oder Putz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb oder Grau und/oder Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb oder Grau sowie hellgetönt oder naturbelassen zulässig. Bis zu 20% der fensterlosen Fassadefläche können auch in abweichenden Materialien und Farbgestaltungen ausgeführt werden.

Außenfassaden von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 30 m² sind in gleicher Farbgestaltung wie das Hauptgebäude herzustellen.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in gleichen Fassadenmaterialien und gleicher Farbgestaltung gemäß vorgenannter Farbgebungen zu erstellen.

6. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO

(1) Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA3 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie in den hierfür in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

(2) Anzahl der Stellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA3 sind mindestens eineinhalb (1,5) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA4-WA6 sind für Einzelhäuser (E) mindestens zwei (2) Stellplätze je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen. Für Doppelhäuser (D) ist mindestens ein (1) Stellplatz je Wohnung auf dem Grundstück herzustellen.

(3) Anzahl der Fahrradstellplätze

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA3 sind ebenerdig mindestens zwei (2) überdachte Fahrradstellplätze pro Wohnung herzustellen.

7. Von Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Sichtdreiecke)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Flächen im Bereich der in den Eintragungen des Teil A (Planzeichnung) dargestellten Sichtdreiecke von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,7 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.

8. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

(1) Vermeidung und Minderung von Eingriffen

a) Erhalt des Niederungsgrünlandes

Die ausgewiesene Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Dauergrünland zu erhalten und durch extensive Beweidung oder extensive Mahd zu pflegen.

Entwurf

Stadt Preetz, Kreis Plön
Bebauungsplan Nr. 102 (Moorkoppel)

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 · 24106 KIEL · FON 0431 5967460
info@b2k.de · www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

Die festgesetzten Bäume innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch die Pflanzung von Schwarzerlen gleichartig zu ersetzen.

Geländeauffüllungen, Befestigungen, sonstige bauliche Anlagen sowie eine Absenkung des Grundwassers sind nicht zulässig.

b) Befestigungen zum Höhenausgleich

Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenzen des Allgemeinen Wohngebietes WA5a sind Befestigungen zum Höhenausgleich (Stützmauern, Winkelstützwände u.ä.) nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Alle hergestellten Befestigungen zum Höhenausgleich sind zu begrünen.

c) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten‘

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten‘ ist von baulichen Anlagen jeglicher Art, Spielgeräten sowie Flächenbefestigungen freizuhalten.

Abgesehen von der Böschungsbildung durch Bodenauffüllung in der Neigung von mindestens 1:2 bis 1:3 zum Ausgleichen des Höhenunterschiedes zwischen Baugrundstück und dem angrenzenden Niederungsgrünland sind Aufschüttungen im Bereich der privaten Grünfläche nicht zulässig.

Am Grundstücksrand ist zur Niederung hin eine 2 m breite Laubgehölzhecke aus Arten wie Hainbuche, Rotbuche oder Weißdorn anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

d) Naturnahe Grünfläche

Die festgesetzte naturnahe Grünfläche (NAT) ist als Grünland durch extensive Beweidung oder extensive Mahd zu erhalten. Flächenbefestigungen und das Absenken des Grundwassers sind in diesem Bereich nicht zulässig.

e) Entwidmung eines gesetzlich geschützten Knicks

Eine Beseitigung der Gehölzfläche ist nicht zulässig. In einem Abstand von 3 m zum Knickfuß ist ein Schutzstreifen einzurichten, in dem Auffüllungen, Abgrabungen, Flächenbefestigungen sowie bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig sind.

f) Erhalt Baum- und sonstiger Gehölzbestand

Die festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichartig zu ersetzen durch Neupflanzungen in der Qualität 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm.

(2) Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

a) Baumpflanzungen an Straßen und auf öffentlichen Flächen

An den festgesetzten Stellen sind Laubbäume zu pflanzen. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 8 m² haben. Je Baum ist ein durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³ herzustellen. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge etc.) gegen Überfahren zu sichern.

Die Baumstandorte können um max. 3 m straßenparallel verschoben werden. Pflanzqualität der Bäume: 3 x v. Hochstamm, StU 16 - 18 cm.

Teil B: Text

Folgende Baumarten sind zulässig: Ahornarten (wie Feldahorn, Spitzahorn in Sorten), Hainbuche, Echte und Schwedische Mehlsbeere, Dornarten (wie Apfelfeld, Scharlach-Weißdorn, Hahnendorn), Zierapfel, Zierbirne sowie Stiel- und Traubeneiche und Linde.

b) Gartengestaltung mit pflanzlicher Begrünung

Die Gartenflächen der privaten Wohngrundstücke sind im Frontbereich (Vorderseite der Gebäude) in einer Tiefe von mindestens 5 m – abgesehen von Stellflächen für Pkw, von Zufahrten auf die Grundstücke, Wegen und die Terrasse – mit Pflanzen zu begrünen. Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung des Teil A gekennzeichneten Flächen (GFL1) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorger sowie der Rettungsdienste zu belasten.

10. Klimaschutz und Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 14, Nr. 23 und Nr. 24 BauGB

(1) Beseitigung von Niederschlagswasser

Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist, sofern technisch möglich, auf den privaten Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

(2) Verbot luftverunreinigender Stoffe

Innerhalb des Plangebietes ist die Nutzung fossiler Brennstoffe für Heizzwecke unzulässig. Hiervon ausgenommen ist nur der Anschluss an das Blockheizkraftwerk (BHKW) am Standort Rethwischer Weg 26, 24211 Preetz.

(3) Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle der Straße Rethwischer Weg zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen. An den jeweiligen abgewandten Gebäudefassaden kann das zugeordnete gesamte Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Ein Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ darf in keinem Fall unterschritten werden.

Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Beim Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 beträgt das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. mindestens $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$. Für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

Entwurf

Stadt Preetz, Kreis Plön
Bebauungsplan Nr. 102 (Moorkoppel)

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEWEG 10 · 24106 KIEL · FON 0431 5967460
info@b2k.de · www.b2k-architekten.de

Teil B: Text

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

B. Hinweise

1. Artenschutz

Gemäß dem Artenschutzbericht werden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase und nach der Bauphase genannt. Insgesamt werden 6 Vermeidungsmaßnahmen [V] genannt.

[V1] Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG von Fledermäusen und Brutvögeln lässt sich durch folgende Vermeidungs-/Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse‘ (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. bzw. 29. Februar) sowie der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahme ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel‘ (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung, auch innerhalb und im Randbereich von Gewässern, nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

[V2] Zum Schutz insbesondere von lichtempfindlichen Fledermäusen sind sämtliche nächtliche Arbeiten und die nächtliche Baustellenausleuchtung zu vermeiden.

[V3] Zum Schutz insbesondere von lichtempfindlichen Fledermäusen sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) auszustatten. Im Bereich der Verkehrswege sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.

[V4] Zum Schutz für alle lichtempfindlichen Fledermausarten darf der auf der Rückseite von Gartengrundstücken überwiegend im Dunkeln liegende Knick einschließlich des Knickschutzstreifens nicht über den jetzigen Zustand erhellt werden.

[V5] Zum Erhalt der Funktion als Nahrungshabitat für mehrere Fledermausarten, darunter lichtempfindliche Myotis-/Plecotus-Fledermäuse darf das derzeit im Dunkeln liegende Gewässer mit angrenzenden Gehölzen nicht über den jetzigen Zustand erhellt werden.

[V6] Zum Erhalt der Funktion als Nahrungshabitat für mehrere Fledermausarten, darunter lichtempfindliche Myotis-/Plecotus-Fledermäuse darf das derzeit im Dunkeln liegende Gehölz mit altem Erlenbestand nicht über den jetzigen Zustand erhellt werden.

Teil B: Text

2. Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön vom 07.05.2019 sowie 20.04.2020 befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Standorte. Sollten überdies bei geplanten oder zukünftigen Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

3. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Teile des Plangebietes befinden sich jedoch innerhalb von archäologischen Interessengebieten – also Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden bzw. befinden könnten. Daher wurden auf den überplanten Flächen im Juli 2019 in Absprache mit dem Planungsträger vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen wird im August 2020 auf der Fläche eine archäologische Hauptuntersuchung stattfinden.

Gemäß § 15 DSchG gilt: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin 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 nach Satz 2 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 dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 07.05.2012 gehört die Stadt Preetz nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Eine entsprechende Meldung des Landeskriminalamtes (Kampfmittelräumdienst) vom 09.03.2020 liegt vor.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

5. Baumpflanzungen

Das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der notwendigen Erdarbeiten oder Baumaßnahmen sind die Richtlinien der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ebenso zu berücksichtigen wie das DVGW-Regelwerk GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Teil B: Text

6. Externe Ausgleichsflächen

Die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfasste Kompensation für Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes wird auf den folgenden externen Flurstücken umgesetzt: 1. Knickausgleich; Flurstück 63/2, Flur 18 der Gemarkung Preetz, Kreis Plön. 2. Flächenausgleich; Flurstück 44/1, Flur 2 der Gemarkung Grebin, Kreis Plön.

Darstellungen der Lage der externen Ausgleichsflächen:



Abbildung 1 Lage + Luftbild Knickausgleich (Flurstück 63/2, Flur 18 Gemarkung Preetz)



Abbildung 2 Lageplan Ökokonto (Flurstück 44/1, Flur 2 Gemarkung Grebin)

7. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, im Bauamt der Stadt Preetz während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Entwurf

Stadt Preetz, Kreis Plön
Bebauungsplan Nr. 102 (Moorkoppel)

B2K

ARCHITEKTEN UND STADTPLANER 13.05.2020
KUHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEWEG 10 · 24106 KIEL · FON 0431 5967460
info@b2k.de · www.b2k-architekten.de