

# Satzung der Stadt Preetz, Kreis Plön über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, "Verlängerter Ragniter Ring"

Für das Teilgebiet östlich der Straße Ragniter Ring, südöstlich des Postfelder Weges, westlich des Sportplatzes und nördlich sowie westlich der Apenrader Straße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.07.2017 folgende Satzung der Stadt Preetz über die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, für das Teilgebiet östlich der Straße Ragniter Ring, südöstlich des Postfelder Weges, westlich des Sportplatzes und nördlich sowie westlich der Apenrader Straße, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text, -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 | 132; zuletzt geändert durch Art. 2 G.v. 11.06.2013 | 1548 i.V.m. der Überleitungsvorschrift des § 245 c Abs. 1 BauGB

## Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



## Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet (WR)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 3 BauNVO
<b>BFL1</b>	Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
<b>GRZ</b> 0.4	Grundflächenzahl, z.B. 0.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
<b>GR</b> max. 530 m <sup>2</sup>	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 530 m <sup>2</sup>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
<b>Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß</b>		
<b>GH</b> max. 45,00 m üNN	Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N., z.B. 45,00 m üNN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>		
<b>o</b>	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
<b>a</b>	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
<b>Gebäudegestaltung</b>		
<b>DN</b> max. 35°	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung (DN) von z.B. max. 35°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO

## Teil B: Text

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Es wird ein reines Wohngebiet (**WR**) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH max. m ü.N.N.) wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der Baufläche (BFL) 3 des reinen Wohngebietes (**WR**) ist in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude mit einer maximalen Länge von 90 m innerhalb der festgesetzten Baufläche zulässig.

#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

##### 4.1 Fassaden

In dem reinen Wohngebiet (**WR**) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk in den Farben rot und rotbraun sowie Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

##### 4.2 Dacheindeckungen

In dem reinen Wohngebiet (**WR**) sind als Dacheindeckung für die geneigten Dächer nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot und rotbraun zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind auch andere nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

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

	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>Stellplatzanlage 1</b>	Stellplatzanlage mit laufender Nummer (1 und 2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Müllsammelplatz [M], flexibler Standort.	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier Höhe der baulichen Anlagen in der Baufläche (BFL) 3	§ 16 Abs. 5 BauNVO
<b>2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
	Flurstücksgrenze, geplant	
6873	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
	Baum und Topografie, künftig fortfallend	
31.08	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.	
	Flurgrenze	

### 5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 19 und § 21a BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet (**WR**) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzanlage 1 und 2) zulässig.

Innerhalb der Stellplatzanlage 2 ist eine Fläche für einen Müllsammelplatz unterzubringen. Der Standort ist flexibel.

### 6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a / b)

#### 6.1 Anpflanzen von Bäumen

Zur Eingrünung der Baufläche (BFL) 1 sind drei [3] standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Es sind Hochstämme, 3x verpfälzt mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von 12 m<sup>3</sup> anzulegen.

#### 6.2 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

### B. Hinweise

01 Bestehende Satzung der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hat innerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Preetz keine Gültigkeit mehr.

02 Es gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. September 2000, zuletzt geändert am 01.Mai 2002.

## Verfahrensvermerke

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 11.7.2017 folgende Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Verlängerter Ragniter Ring“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- 1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 02.06.2016 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten und ergänzend am 02.06.2016 im Internet.
- 2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.11.2016 durchgeführt.
- 3) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 05.12.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4) Der Ausschuss für Bauplanung hat am 29.03.2017 den Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5) Der Entwurf der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2017 bis 09.06.2017 während folgender Zeiten: Montag und Dienstag 8.00 – 16.00 Uhr, Mittwoch 8.00 – 12.30 Uhr, Donnerstag 8.00 – 18.00 Uhr und Freitag 8.00 – 12.30 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.04.2017 ortsüblich durch Abdruck in den Kieler Nachrichten und ergänzend am 27.04.2017 im Internet veröffentlicht.

6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Preetz, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

7) Der katastermäßige Bestand am 21.08.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
ObVI

8) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.07.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9) Die Stadtvertretung hat die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.07.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Preetz, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

10) Die Satzung über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

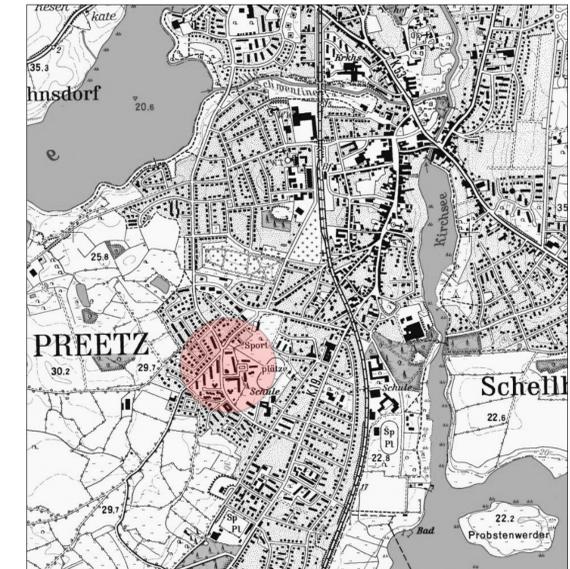
Preetz, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

11) Der Beschluss über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Stadtvertretung 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 am \_\_\_\_\_ durch Abdruck in den Kieler Nachrichten und am \_\_\_\_\_ im Internet ortsüblich veröffentlicht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Preetz, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



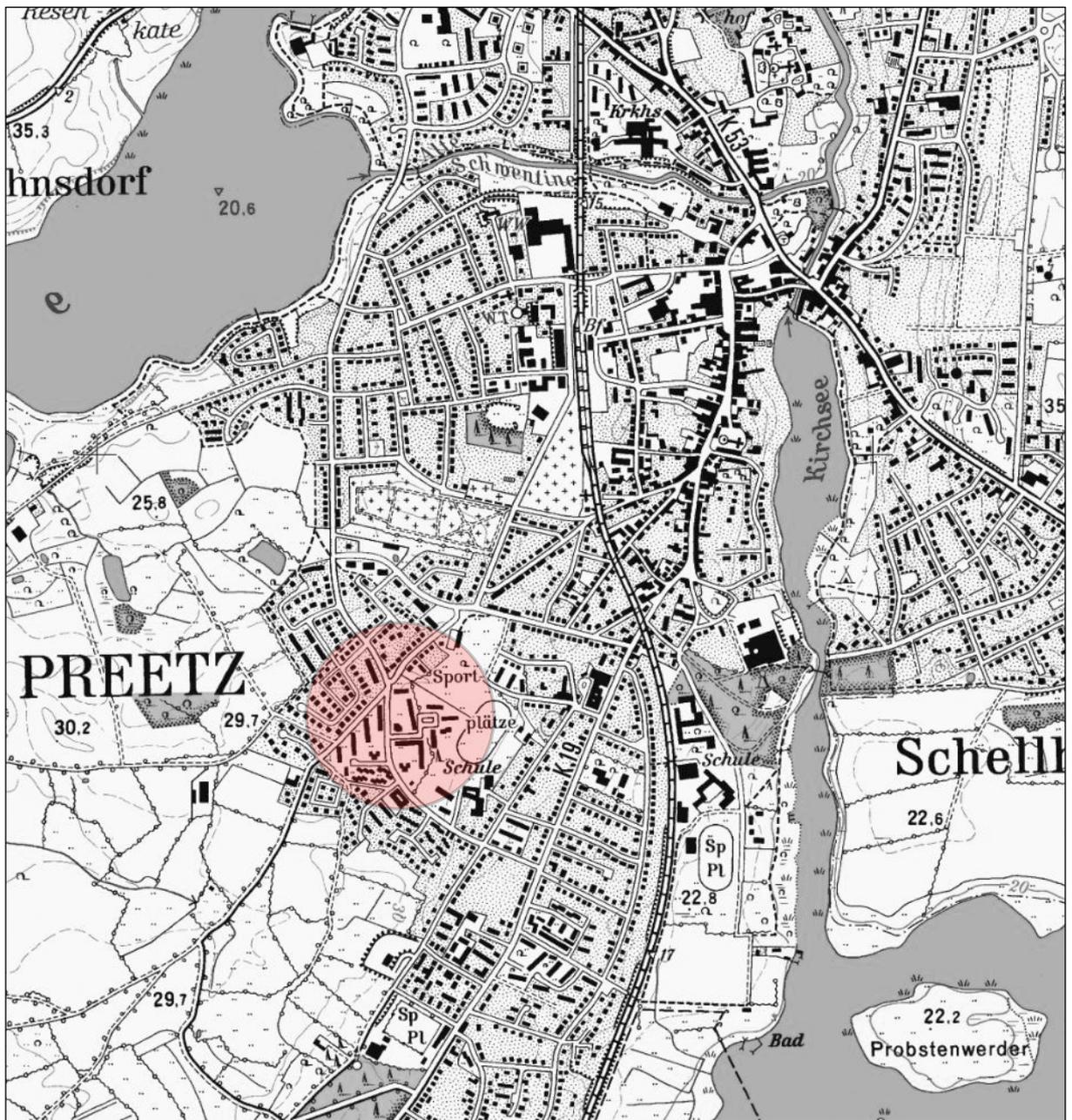
## Satzung der Stadt Preetz, Kreis Plön über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, "Verlängerter Ragniter Ring"

Für das Teilgebiet östlich der Straße Ragniter Ring, südöstlich des Postfelder Weges, westlich des Sportplatzes und nördlich sowie westlich der Apenrader Straße

Bearbeitung: 12.09.2016, 07.02.2017

**B2K** BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG KIEL  
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
HOLZOPPELWEG 3 24116 KIEL | FON 0431 864990 | FAX 0431 864991  
E-MAIL: info@b2k-architekten.de | WWW.B2K-ARCHITECTEN.DE

GEÄNDERT:	REGEL-VERFAHREN	VORHABEN- UND ERSCHEIDUNGSPLAN (§ 12 BauGB)	EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 13 BauGB)	VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 14 BauGB)	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (§ 15 BauGB)
ART DES VERFAHRENS:					
STAND DES VERFAHRENS:					



## Satzung der Stadt Preetz, Kreis Plön über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, "Verlängerter Ragniter Ring"

Für das Teilgebiet östlich der Straße Ragniter Ring, südöstlich des Postfelder Weges,  
westlich des Sportplatzes und nördlich sowie westlich der Apenrader Straße

Bearbeitung : 12.09.2016, 07.02.2017

**B2K** BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG KIEL  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 \* 24118 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :  REGEL-VERFAHREN  VORHABEN- UND ERSCHLIESS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB)  EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 30 (3) BauGB)  VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)  BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS:  § 3(1) BauGB  § 4(1) BauGB  § 4a(2) BauGB  § 4(2) BauGB  § 3(2) BauGB  § 4a(3) BauGB  § 1(7) BauGB  § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



BFL1	WR
III	o
GRZ	DN <sub>max</sub>
0.4	45°
GH <sub>max</sub>	
45,00 m üNN	

BFL2	WR
III	o
GR <sub>max</sub>	DN <sub>max</sub>
530 m <sup>2</sup>	35°
GH <sub>max</sub>	
45,00 m üNN	

BFL3	WR
	a
GR <sub>max</sub>	DN <sub>max</sub>
1.000 m <sup>2</sup>	35°
GH <sub>max</sub>	
47,00 m üNN	

BFL	III
3.1	
GH <sub>max</sub>	
47,00 m üNN	

BFL	IV
3.2	
GH <sub>max</sub>	
50,00 m üNN	

Bearbeitung : 12.09.2016, 07.02.2017

**B2K** BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG KIEL  
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
 HOLZKOPPELWEG 5 • 24118 KIEL • FON 0431 664699-0 • FAX 664699-29  
 email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

# Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12

§ 9 Abs. 7 BauGB



Reines Wohngebiet (WR)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 3 BauNVO

**BFL1**

Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1

### Maß der baulichen Nutzung

**GRZ** 0.4

Grundflächenzahl, z.B. 0.4

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

**GR** max. 530 m<sup>2</sup>

Grundfläche als Höchstmass, z.B. 530 m<sup>2</sup>

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

**III**

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

### Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

**GH** max.  
45,00 m üNN

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N., z.B. 45,00 m üNN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

### Bauweise und Baugrenzen

**o**

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO

**a**

Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

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

### Gebäudegestaltung

**DN** max.  
35°

Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung (DN)  
von z.B. max. 35°

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 84 LBO

# Planzeichenerklärung

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



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

#### Stellplatzanlage 1

Stellplatzanlage mit laufender Nummer (1 und 2)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Müllsammelplatz [M], flexibler Standort.

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier Höhe der baulichen Anlagen in der Baufläche (BFL) 3

§ 16 Abs. 5 BauNVO

## 2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



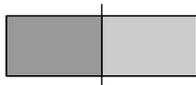
Flurstücksgrenze, vorhanden



Flurstücksgrenze, geplant

68/73

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden



Baum und Topografie, künftig fortfallend

• 31.08

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.



Flurgrenze

## Teil B Text

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Es wird ein reines Wohngebiet (**WR**) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

#### 2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH max. m ü.N.N.) wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der Baufläche (BFL) 3 des reinen Wohngebietes (**WR**) ist in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude mit einer maximalen Länge von 90 m innerhalb der festgesetzten Baufläche zulässig.

#### 4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

##### 4.1 Fassaden

In dem reinen Wohngebiet (**WR**) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk in den Farben rot und rotbraun sowie Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

##### 4.2 Dacheindeckungen

In dem reinen Wohngebiet (**WR**) sind als Dacheindeckung für die geneigten Dächer nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot und rotbraun zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind auch andere nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

## Teil B Text

### 5. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen , Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 19 und § 21a BauNVO)

In dem reinen Wohngebiet (**WR**) sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzanlage 1 und 2) zulässig.

Innerhalb der Stellplatzanlage 2 ist eine Fläche für einen Müllsammelplatz unterzubringen. Der Standort ist flexibel.

### 6. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a/ b)

#### 6.1 Anpflanzen von Bäumen

Zur Eingrünung der Baufläche (BFL) 1 sind drei [3] standortgerechte mittelkronige Laubbäume zu pflanzen.

Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von 12 m<sup>2</sup> anzulegen.

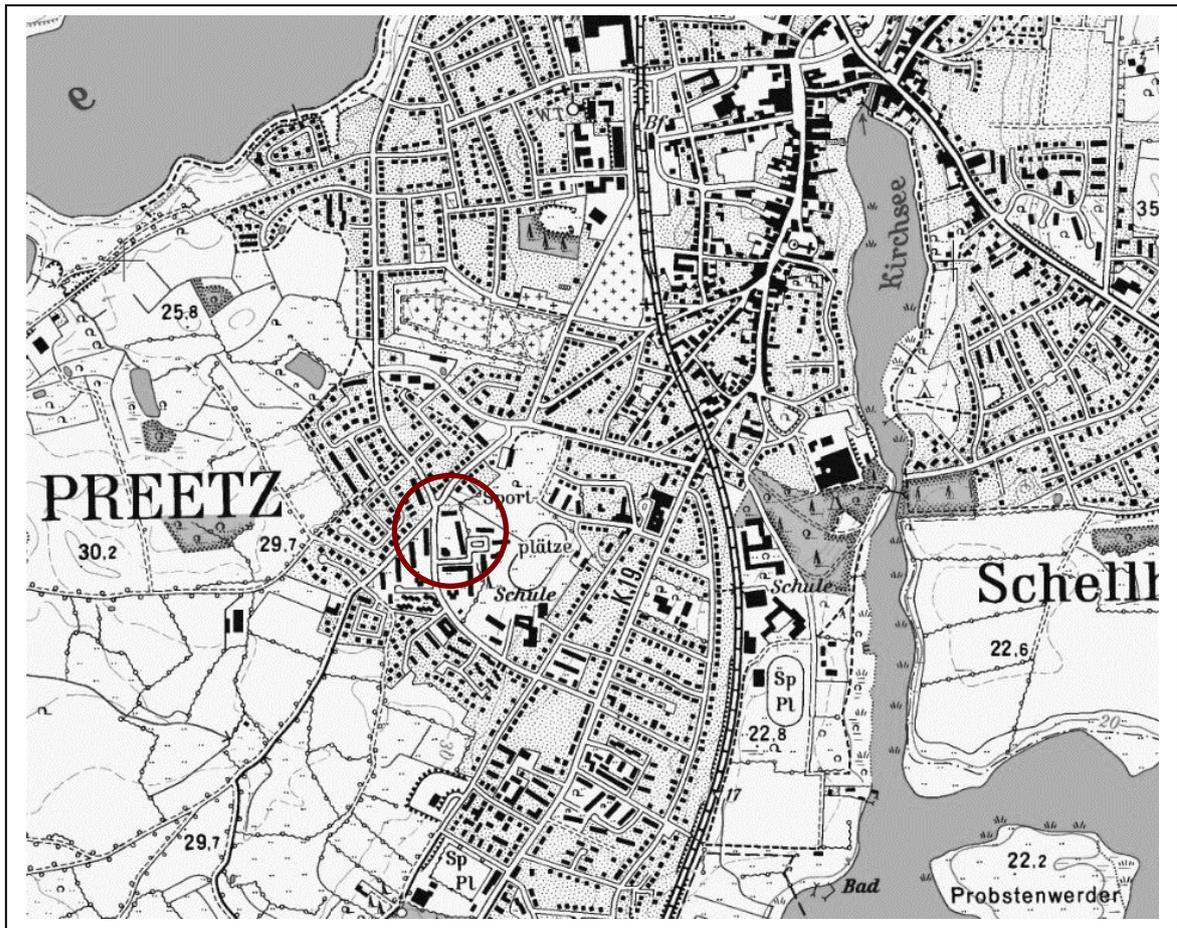
#### 6.2 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten zu ersetzen.

## B. Hinweise

01 Bestehende Satzung der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hat innerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Preetz keine Gültigkeit mehr.

02 Es gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. September 2000, zuletzt geändert am 01.Mai 2002.



Übersichtsplan ohne Maßstab

## Begründung zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, "Verlängerter Ragniter Ring" der Stadt Preetz, Kreis Plön

Für das Teilgebiet östlich der Straße Ragniter Ring, südöstlich des Postfelder Weges, westlich des Sportplatzes und nördlich sowie westlich der Apenrader Straße

### Bearbeitung:

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel  
Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 15.09.2016, 07.02.2017, 29.03.2017, 21.06.2017

### Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB)  
– Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

### Stand des Verfahrens

§ 4(1) BauGB - § 3(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4a(3) BAUGB - § 1(7) BAUGB - § 10 BauGB

## **Inhaltverzeichnis**

1.	Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	4
2.	Stand des Verfahrens	4
3.	Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße	6
4.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	6
4.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig Holstein 2010	7
4.2	Regionalplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000	8
4.3	Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000	8
4.4	Landschaftsplan der Stadt Preetz – Februar 2003	8
4.5	Flächennutzungsplan der Stadt Preetz	9
4.6	Bebauungsplan Nr. 12 sowie nachfolgende Änderungen der Stadt Preetz	9
4.7	Ortgestaltungssatzung	10
5.	Anlass und Ziele der Planung	10
6.	Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Grundflächenzahl	11
6.2.2	Grundfläche	11
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
6.2.4	Höhe der baulichen Anlagen	12
6.3	Bauweise und Baugrenzen	13
6.3.1	Bauweise	13
6.3.2	Baugrenze	13
6.4	Gestaltung baulicher Anlagen	13
6.4.1	Dachform	13
6.4.2	Fassaden	14
6.4.3	Dacheindeckungen	14

6.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	15
6.5.1	Verkehrerschließung, fließender Verkehr	15
6.5.2	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze	15
6.5.3	Fuß- und Radwege	15
6.6	Grünordnung	15
7.	Sonstige planungsrelevante Vorgaben und Angaben, Hinweise	16
7.1	Bestehende Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12	16
7.2	Baumschutz	16
7.3	Kleinkinderspielplätze	16
7.4	Ver- und Entsorgung	17
7.5	Altlasten, archäologische Funde und Kampfmittel	19
7.6	Bodenordnende Maßnahmen	19

## 1. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat am 10.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, „Verlängerter Ragniter Ring“ für das Teilgebiet östlich der Straße Ragniter Ring, südöstlich des Postfelder Weges, westlich des Sportplatzes und nördlich sowie westlich der Apenrader Straße beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich.

Die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, „Verlängerter Ragniter Ring“ erfolgt nach

- dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015;
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013;
- der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011;
- dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015;
- dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.05.2016;
- und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO), zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16.03.2015;

Für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird die Überleitungsvorschrift des § 245 c Abs. 1 BauGB angewendet. *(1) Abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 können Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB bleibt unberührt.*

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 05.12.2016 durchgeführt, somit ist die Überleitungsvorschrift anzuwenden. Ein entsprechender Hinweis zur Übergangsvorschrift des § 245 c Abs. 1 BauGB erfolgt auf der Satzung.

## 2. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, „Verlängerter Ragniter Ring“ erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden wird damit begründet, da es sich bei der geplan-

ten Baufläche um eine reine Innenentwicklungsfläche handelt. Die Kriterien, die einem 13 a Verfahren zugrunde zu legen sind, werden erfüllt.

- Lage im Siedlungsbereich;
- Allseitig eingefasst durch Bebauung;
- Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung;
- Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- Die Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>;

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Gemäß diesen Vorschriften kann sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Hiervon macht die Gemeinde nicht Gebrauch. Sowohl der Beteiligungsschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde nach Vorstellung der Planung bei den Gremien der Stadt Preetz durchgeführt.

- Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.11.2016 in Form einer Einwohnerversammlung;
- Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit einem Anschreiben vom 05.12.2016.

Anregungen und Hinweise wurden bei der Einwohnerversammlung nicht vorgetragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die teilweise berücksichtigt wurden.

- Stellungnahme der IHK (Kiel), Zulässige Nutzungen im Plangebiet, Ergänzung der Begründung, *Seite 10 Art der baulichen Nutzung*;
- Stellungnahme des Kreises Plön, Löschwasserversorgung, Ergänzung der Begründung, *Seiten 16 und 17 Ver- und Entsorgung*;
- Zweiter Rettungsweg in Hinblick der zulässigen Geschossigkeit, Ergänzung der Begründung, *Seite 17 Ver- und Entsorgung*;
- Stellungnahme des Kreises Plön, Müllentsorgung, Ergänzung in der Planzeichnung mit dem Planzeichen für Müllentsorgung **[M]**, Teil B Text Ziffer 5 sowie Begründung, *Seite 17 Ver- und Entsorgung*;
- Stellungnahme der Stadtwerke Kiel und der Deutschen Telekom, Ergänzung oder Änderung der Hinweise in dieser Begründung, *Seiten 16 und 17 Ver- und Entsorgung*;
- Teil B Text Ziffer 4.2 Dacheindeckungen, Vereinfachung der Festsetzung

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erfolgte am 29.03.2017.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 08.05.2017 bis zum 09.06.2017.

Die Beteiligung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in den Zeitraum vom 24.04.2017 bis zum 02.06.2017 durchgeführt.

Anregungen und Hinweise wurden vorgebracht und durch die Stadtvertretung geprüft.

Die Stadtvertretung hat am 11.07.2017 die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

### **3. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße**

Die Gemeinde Preetz liegt im Kreis Plön. Die Stadt Preetz liegt ca. 18,5 km südöstlich der Stadt Kiel, 14,5 km südöstlich der Stadt Plön. Die Stadt Preetz hat ca. 15.895 Einwohner (Stand 31. Dez. 2015).

Der Plangeltungsbereich ist ca. 7.340 m<sup>2</sup> (0,73ha) groß.

Der Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Preetz liegt südwestlich des Stadtzentrums am Ragniter Ring. Der Plangeltungsbereich umfasst zwei größere Mehrfamilienhäuser, einer Stellplatzanlage und Grünflächenanteile mit Gehölzstrukturen. Die Mehrfamilienhäuser wurden auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 12 und nachfolgenden Änderungen in den 70er Jahren errichtet. Die Mehrfamilienhäuser sind überwiegend in einer drei geschossigen Bauweise errichtet worden.

Die naheliegende Bebauungsstruktur ist baulich ähnlich geprägt. Im weiteren Umfeld im Süden und Osten wird die Bebauungsstruktur kleinteiliger, dort sind überwiegend Einzel- oder Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet worden.

Östlich und nordöstlich des Plangeltungsbereichs befinden sich drei Sportplätze, die dem Preetzer Turn- und Sportverein und der naheliegenden Friedrich Ebert-Schule (Grundschule) zuzuordnen sind.

Die Stadt Preetz ist über die Bundesstraße B 76 erreichbar. Weiter sind über die Bundesstraße B 76, der Strecke Kiel – Preetz – Plön die überregionalen Autobahnen A1 und die A7 erreichbar. Darüber hinaus gibt es in der Stadt Preetz einen Bahnanschluss des regionalen Bahnverkehrs worüber in Kiel oder Lübeck Fernzüge erreicht werden können.

### **4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Preetz zu berücksichtigen:

#### 4.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig Holstein 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Stadt Preetz folgende Aussagen:

- Die Stadt Preetz liegt im Ordnungsraum des Oberzentrums der Stadt Kiel, **Text Ziffer 1.3**;
- Die Stadt Preetz ist ein Unterzentrum und ist äußerer Siedlungsachsen-schwerpunkt, **Text Ziffer 2.2.3 und 2.4.1**;
- In Preetz aber auch im nahen Umfeld befinden sich Biotopverbundachsen der Landesebene, **Text Ziffer 5.2.2**;
- Vorbehaltsraum für Natur- und Landschaft, **Text Ziffer 5.2.2**;
- Bundesstraße, **Text Ziffer 3.4.1**;
- Bahnstrecke eingleisig, **Text Ziffer 3.4.2**;

Dem Textteil sind hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung folgende Ausführungen zu entnehmen:

**Ziffer 1.3, 3Z**, *Die Siedlungsentwicklung ist durch Siedlungsachsen und Zentrale Orte sowie regionale Grünzüge und Grünzäsuren besonders zu ordnen und zu strukturieren.*

*Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen ....*

**Ziffer 1.3, 3G**, *Diese Siedlungsschwerpunkte sollen gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden sein. Städte und Gemeinde auf den Siedlungsachsen sollen möglichst eine Anbindung an den schienengebundenen Personennahverkehr haben. ....*

**Ziffer 2.4, 1Z**, *Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen ist vorrangig entlang von Siedlungsachsen auszurichten. ...*

**Ziffer 2.4, 3Z**, *Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen.*

#### **Bewertung**

Die Planungsziele widersprechen nicht den Zielen des Landesentwicklungsplanes. Es ergeben sich keine Vorgaben für die vorliegende Planung.

#### **4.2 Regionalplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000**

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben. Der Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 stellt die zusammengefassten Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein dar und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den Regionalplänen weiter konkretisiert wird.

Im Regionalplan für den Planungsraum III, Technologieregion K.E.R.N., Fortschreibung 2000, wird der Stadt Preetz eine besondere Bedeutung als äußerer Achenschwerpunkt mit Funktion eines Unterzentrums auf der Siedlungsachse im Ordnungsraum Kiel, zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Kiel - Elmschenhagen - Klausdorf – Raisdorf – Preetz (mit Schellhorn) zugewiesen. Preetz ist die größte Stadt des Kreises Plön mit knapp unter 16.000 Einwohnerinnen und Einwohnern. Dabei nimmt auch die Gemeinde Schellhorn aufgrund ihres baulichen Siedlungszusammenhanges mit Preetz und der begrenzten Siedlungsmöglichkeiten im Stadtgebiet selbst an der Entwicklung des Unterzentrums teil.

Die Stadt Preetz ist, aufgrund des v.g. als Unterzentrum eingestuft. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Siedlungsachse.

##### **Bewertung**

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben stehen den geplanten Nutzungen nicht entgegen.

#### **4.3 Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster - 2000**

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Geltungsbereich keine Aussagen.

- Westlich der Stadt Preetz wird ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion dargestellt;
- Der naheliegende Kirchsees östlich des Plangeltungsbereichs stellt einen Teil des Biotopverbundsystems entlang der Schwentine dar.
- Südlich und südöstlich der Stadt Preetz befinden sich größere zusammenhängende Naturschutzgebiete;

##### **Bewertung**

Aus dem Landschaftsrahmenplan ergeben sich keine Vorgaben für die vorliegende Planung.

#### **4.4 Landschaftsplan der Stadt Preetz – Februar 2003**

Für das Stadtgebiet ergeben sich keine Aussagen aus dem Landschaftsplan.

Innerhalb des Stadtgebietes gilt seit dem Jahre 2000 eine Baumschutzsatzung, nach der alle Bäume mit einem Stammumfang größer als 80 cm geschützt sind.

### **Bewertung**

Aus dem Landschaftsplan ergeben sich keine Vorgaben für die vorliegende Planung.

Zu berücksichtigen ist jedoch die Baumschutzsatzung.

## **4.5 Flächennutzungsplan der Stadt Preetz**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der aktuelle Flächennutzungsplan von 2006 stellt die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche dar.

### **Bewertung**

Die Darstellung des Bebauungsplans weicht nicht von der des Flächennutzungsplanes ab. Daher besteht keine Notwendigkeit zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **4.6 Bebauungsplan Nr. 12 sowie nachfolgende Änderungen der Stadt Preetz**

Der Bebauungsplan Nr. 12 in seiner Ursprungsfassung wurde im März 1965 beschlossen. Für den in der 13. Änderung aufgestellten Plangeltungsbereich wurde dort abweichend zum heutigen Gebäudebestand eine Baugrenze für einen winkelförmigen Wohnhausblock in dreigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Entlang der nördlichen und östlichen geplanten Gebäudeseite wurde eine Baulinie festgesetzt.

In der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die Festsetzungen bezüglich der Planung von Garagen und Stellplätzen neu geregelt. Infolge schwieriger Baugrundverhältnisse entfiel die Festsetzung, dass im gesamten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 12 an festgesetzten Standorten unterirdische Stellplätze in zweigeschossiger Bauweise zu errichten werden sollten. Rechtskräftig wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 Ende 1966.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde Ende 1969 beschlossen. Der Plangeltungsbereich entsprach ungefähr dem des Plangeltungsbereiches der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Planungsziel war, statt eines winkelförmigen Wohnhausblocks 2 freistehende Wohnhausblöcke zu errichten. Auf Grundlage der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden dann später zwei Gebäude errichtet, die bis heute Bestand haben.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgten, sind aber aufgrund der räumlichen Zuordnung für den Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 nicht relevant.

### **Bewertung**

In der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden bis dato die letzten relevanten planungsrechtlichen Veränderungen vorgenommen. Der vorliegende Entwurf nimmt mit den vorgenommenen Festsetzungen Bezug zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

#### **4.7 Ortgestaltungssatzung**

Für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz gilt seit 1990 eine Ortgestaltungssatzung.

##### **Bewertung**

Der Plangeltungsbereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs der Ortgestaltungssatzung. Es ergeben sich somit keine Vorgaben für die vorliegende Planung.

#### **5. Anlass und Ziele der Planung**

Anlass und Ziel der Planung ist, eine größere quartiersinterne Fläche mit einem Mehrfamilienhaus zu überbauen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 68/73, welches zwecks des Vorhabens zerlegt werden soll.

Der Vorhabenträger dieser Maßnahme, die Wankendorfer Baugenossenschaft, ist gleichzeitig auch Eigentümerin des Flurstücks 68/73 sowie der dort stehenden Gebäude.

Es ist geplant, auf der Baufläche (BFL) 1 ein Gebäude nach dem „Kieler Modell“<sup>1</sup> in einer dreigeschossigen Bauweise zu errichten.

#### **6. Festsetzungen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12**

##### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Mögliche Abweichungen zum Nutzungskatalog für reine Wohngebiete gemäß § 1 Abs. 5 und/ oder 6 BauNVO werden nicht getroffen.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde ein reines Wohngebiet für den Plangeltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der Umgebungsbebauung ausgewiesen. Die umliegenden Bestandsgebäude werden wohnbaulich genutzt.

Mit der Baufläche (BFL) 1 soll eine quartiersintere Grünfläche überbaut werden. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch Lärm und Verkehr wird ein reines Wohngebiet festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Ein Wohngebäude nach dem „Kieler Modell“ ist ein Wohngebäude zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Die Gebäude sollen schnell, effizient und kostengünstig errichtet werden, dabei soziale und nachhaltige Aspekte berücksichtigen. Als oberste Zielsetzung wird „Gutes Wohnen“ aufgeführt. Entwickelt wurde das „Kieler Modell“ für den sozialen Wohnungsbau, als zentrale Erstaufnahmeeinrichtungen für Flüchtlinge und für gemeinschaftliches Wohnen für Flüchtlinge. Dabei sollen die Gebäude flexibel und wandelbar sein. Das „Kieler Modell“ wurde im Auftrage des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein über die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE//eV) entwickelt.

Siehe dazu den Ausführungen unter <http://www.arge-sh.de> als Download <http://www.arge-sh.de/files/3-PDF-Kieler-Modell-Praesentation-MIB-05052015.pdf>

---

Das primäre Planungsziel ist Schaffung von Wohnraum.

Es werden jedoch gewerbliche Nutzungen in nicht Gänze ausgeschlossen. Gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 und 2 sind Nutzungen wie zum Beispiel Läden und nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig.

Des Weiteren können die gemäß § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Berufe im Plangebiet untergebracht werden. Für die Berufsausbildung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 BauNVO Räume zulässig.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Grundflächenzahl**

Für die Baufläche (BFL) 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstückfläche zulässig sind (§ 19 Abs. 1 BauNVO).

Für das Bauvorhaben der Baufläche 1 wird das Bestandsflurstück 68/73 zerlegt. Die geplante Grundstücksgröße wird bei ca. 970 m<sup>2</sup> liegen. Für die Baufläche wird gemäß § 17 Abs. 1 die Obergrenze von 0,4 für das reine Baugebiet festgesetzt. Somit wäre eine Fläche von ca. 388 m<sup>2</sup> überbaubar.

Es wird für die Baufläche 1 die Obergrenze festgesetzt, da ein Grundstückszuschnitt zu allen Seiten begrenzt wird.

- In Richtung Westen durch das Flurstück Ragniter Ring;
- In Richtung Norden und Osten durch die Bestandsgebäude mit deren Abstandsflächen;
- In Richtung Süden durch die bestehende Stellplatzanlage und einem davor gelagerten Fußweg.

Für den Bereich der Baufläche 1 wird die Grundflächenzahl festgesetzt, die sich auf die Grundstücksfläche bezieht. Da bis dato die keine amtliche Einmessung des geplanten Flurstücks vorliegt, kann die Fläche nur ungefähr angegeben werden, Abweichungen sind noch möglich. Durch die Vorgabe der Grundflächenzahl muss rechnerisch nachgewiesen werden, ob die Obergrenze eingehalten wird.

### **6.2.2 Grundfläche**

Für die Bauflächen (BFL) 2 und 3 wird die überbaubare Grundfläche (GR) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche ist der errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht überschritten werden darf. Zur Bemessung der Obergrenze ist die Fläche des Flurstücks 68/73 exklusive der herauszutrennenden Fläche für die Baufläche 1 zu Grunde zulegen.

Flächengröße des Flurstücks 68/73	7.340 m <sup>2</sup>
Abzüglich der Flächengröße des neuen Flurstücks	970 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	6.370 m <sup>2</sup>
Grundfläche der Bauflächen 2 und 3 addiert (1.000 m <sup>2</sup> , 530 m <sup>2</sup> )	1.530 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	4.840 m <sup>2</sup>

Umgerechnet auf die festgesetzte Grundfläche ergibt sich somit eine Grundflächenzahl (**GRZ**) unter 0,25 und liegt damit deutlich unter der Obergrenze für reine Wohngebiete.

Die Grundflächen der Bauflächen 2 und 3 ergeben sich nicht aus der Bruttogrundfläche der jeweiligen Bestandsgebäude, sondern stellen die Flächenanteile der Bruttogrundflächen inklusive Handlungsspielräume dar (Beispielsweise Anbauten, Erweiterungen der Balkone, etc.). Dabei sind die jeweiligen Baufenster größer als die festgesetzten Grundflächen.

### 6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Bebauungsplan wird die Anzahl Vollgeschosse festgesetzt. Bei den Bauflächen (BFL) 2 und 3 handelt es sich um eine Bestandübernahme. Gegenüber den Ursprungsfassungen ergeben sich dadurch keine neuen planungsrechtlichen Gegebenheiten.

Bei der Baufläche 1 wird eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe besteht ein Bezug zur umliegenden Bebauungsstruktur, die überwiegend in dreigeschossiger Bauweise, teilweise auch viergeschossiger Bauweise ausgeführt wurde.

### 6.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Für die Bauflächen (BFL) 1 bis 3 werden die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Die festgeschriebene Höhenangabe bezieht sich auf den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) überschritten werden.

Die festgesetzten Höhen sind mit der Anzahl der Vollgeschosse in Verbindung zu setzen.

Die Gebäudehöhe der Baufläche 1 orientiert zum einen an die umliegende Bestandbebauung und zum anderen an den vorliegenden Hochbauentwurf.

Durch die Vermessung sind bei den Bestandgebäuden die Trauf- und Firsthöhen aufgenommen worden. Die festgesetzten Höhen geben die Werte des Aufmaßes wieder, beinhalten aber auch Handlungsspielraum für beispielsweise energietechnische Sanierungen.

## **6.3 Bauweise und Baugrenzen**

### **6.3.1 Bauweise**

Für die Bauflächen (BFL) 1 und 2 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise können Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der aufgeführten Hausformen darf dabei maximal 50 m betragen.

Für die Baufläche 3 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird damit begründet, da das Gebäude ca. 86,50 m lang ist. Mit dem Teil B Text wird die abweichende Bauweise präzisiert. Die maximal zulässige Länge beträgt 90 m. Der Differenzbetrag stellt einen kleineren Entwicklungsspielraum dar.

### **6.3.2 Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen der Baufläche (BFL) 1 nehmen Bezug zum vorliegenden Hochbauentwurf. Zu der geplanten östlichen Grundstücksgrenze wird dabei der Mindestabstand von 3,00 m gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein eingehalten. Die übrigen Abstände zu den geplanten Grundstücksgrenzen sowie der Bestandsgrenze im Westen sind größer als 3,00 m.

Bei den Bauflächen 2 und 3 sind nicht die Baugrenzen und Baulinien übernommen worden. In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 und nachfolgend der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurden die Baugrenzen sehr eng gefasst, die nördlichen und östlichen Gebäudeseiten wurden Baulinien festgesetzt.

Die nun festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an den vorhandenen Gebäudebestand, grenzen diesen aber nicht mehr parzellenscharf ab. Von den Gebäuden rücken die Baugrenzen allseitig ca. 1,50 m ab und stellen im kleineren Rahmen Entwicklungspotentiale dar.

## **6.4 Gestaltung baulicher Anlagen**

### **6.4.1 Dachform**

Als Dachform werden für die Bauflächen (BFL) 1 bis 3 geneigte Dächer (DN) mit einer maximal zulässigen Dachneigung festgesetzt. Es wird nur der maximale Wert angegeben, flach geneigte Dächer und Flachdächer sind in allen Bereichen zulässig.

Bei den Bauflächen 2 und 3 orientiert sich die Festsetzung an die Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 bzw. der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Bei der Baufläche 1 sind Dächer bis zu 45 Grad zulässig. Die vorgenommene Festsetzung erfolgte auf Grundlage des vorliegenden Hochbauentwurfs. Der Hochbauentwurf sieht eine kleinteiligere Dachstruktur vor mit einer Dachneigung

bis zu 45 Grad. Abgesehen von dem vorliegenden Hochbauentwurf fällt der Ausnutzungsgrad der Dachgeschossebenen bei steileren Dächern besser aus.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird begrenzt. Das heißt, dass durch das steilere Dach das Gebäude nicht höher sondern die Traufhöhe niedriger wird.

#### **6.4.2 Fassaden**

In dem reinen Wohngebiet (WR) sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk in den Farben rot und rotbraun sowie Putz und Holz in den Farben rot, rotbraun, gelb, weiß und grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Durch die vorgegebenen Materialien und Farben wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die nähere Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

#### **6.4.3 Dacheindeckungen**

In dem reinen Wohngebiet (WR) sind als Dacheindeckung für die geneigten Dächer nur Dachziegel oder Dachsteine in den Farben rot und rotbraun zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern sind auch andere nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die weit verbreitet sind und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind.

Flachdächer und flach geneigte Dächern sind konstruktiv aufgrund statischer Voraussetzungen und hydraulischen Verhaltens mit abweichenden Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig.

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

Gründächer sind ebenfalls aus ökologischen Gesichtspunkten zulässig. Gründächer tragen zu einem positiven Kleinklima bei und bieten den Vorteil, dass anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann.

## **6.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

### **6.5.1 Verkehrserschließung, fließender Verkehr**

Der Plangeltungsbereich ist bereits über eine öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Die Stellplatzanlage 1 wird über den Postfelder Weg, die Stellplatzanlage 2 über den Ragniter Ring erschlossen.

Eine interne verkehrliche Erschließung gibt es nicht und ist auch nicht vorgesehen.

### **6.5.2 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze**

In der Planzeichnung sind zwei Bereiche mit dem Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen festgesetzt worden, Stellplatzanlage 1 und 2.

Innerhalb dieser Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen dürfen Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten untergebracht werden. Verbleibende nicht entsprechend gekennzeichnete Flächen sind von dieser Nutzung freizuhalten.

Gemeint sind hierbei die Stellplätze, die den Wohngebäuden innerhalb des Plangebietes zuzuordnen sind. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um eine Bestandsübernahme, wobei die nördlich gelegene Stellplatzanlage 1 für weitere 7 Stellplätze erweitert werden soll.

Des Weiteren gibt es im nahen Umfeld weitere Stellplatzanlagen, die ebenfalls dem Vorhabenträger zuzuordnen sind. Weitere Stellplätze wären, sofern erforderlich, im nahen Umfeld abrufbar.

Innerhalb der Fläche der Stellplatzanlage 2 ist ein Müllsammelplatz vorgesehen. Dieser Müllsammelplatz muss für das geplante Gebäude errichtet werden. Da bis dato keine Objektplanung vorliegt, ist der Standort des Müllsammelplatzes flexibel.

### **6.5.3 Fuß- und Radwege**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Fußwege vorhanden, die die Gebäude mit den Stellplatzanlagen und den örtlichen Fuß- und Radwegenetz erschließen. Eine Kennzeichnung/ Festsetzung dieser Flächen erfolgt nicht, da durch die Überplanung des Areals nicht nur ausschließlich ein weiteres Gebäude entstehen soll, sondern auch Veränderungen der Außenanlagen erfolgen sollen, insbesondere der internen Wegeverbindung. Eine Objektplanung hierzu liegt nicht vor und wird in der Regel erst zu einem späteren Zeitpunkt abgestimmt.

## **6.6 Grünordnung**

Es sind grünordnerische Festsetzungen hinsichtlich zum Erhalt des Baumbestandes und Vorgabe zu Neupflanzungen von Bäumen vorgenommen worden.

Zum Erhalt des Baumbestandes gilt für den Innenstadtbereich der Stadt Preetz seit dem Jahre 2000 eine Satzung zum Schutze des Baumbestandes von Bäumen mit einem Stammumfang von 80 cm und mehr.

Die vorgenommene Festsetzung hinsichtlich der Anpflanzungsgebote sind vorgenommen worden, damit neben einer baulichen Verdichtung auch Eingrünungsmaßnahmen gemacht werden. Die Eingrünungsmaßnahmen begründen sich aus der Baumschutzsatzung (§ 1 Schutzzweck).

- Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes;
- Zur Verbesserung des Stadtklimas;
- Erhaltung und Verbesserung der Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen;

## **7. Sonstige planungsrelevante Vorgaben und Angaben, Hinweise**

### **7.1 Bestehende Satzung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12**

Bestehende Satzung der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 hat innerhalb des Geltungsbereichs der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Preetz keine Gültigkeit mehr.

Es wird in die Begründung der Hinweis eingestellt mit der Rechtsfolgte, dass eine Überplanung ohne Teilaufhebung gemacht wird. Der Planteil wird außer Kraft gesetzt, lebt aber bei Unwirksamkeit der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wieder auf.

### **7.2 Baumschutz**

Für alle innerhalb des Stadtgebietes Preetz im Zusammenhang bebauten Ortsteile und den Geltungsbereichen der Bebauungspläne im Sinne von § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes anzuwenden (§ 2 Abs. 2 der Baumschutzsatzung).

Dort ist geregelt, welche Maßnahmen an und mit Bestandsbäumen gemacht werden dürfen. Entscheidendes Kriterium dieser Baumschutzsatzung ist, für welche Bäume hier die Satzung greift. Dies ist unter § 2 Abs. 2 dieser Satzung nachzulesen. Insbesondere sind Bäume mit einem Stammumfang von 80 cm mehr zu schützen.

Die Baumschutzsatzung kann bei Bedarf eingesehen werden.

### **7.3 Kleinkinderspielplätze**

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 12 sowie der nachfolgenden 5. Änderung waren noch sogenannte Kleinkinderspielplätze (KKSP) in der Planzeichnung Teil A eingezeichnet. Auf eine Festsetzung/ Verortung solcher Kleinkinderspielplätze wird verzichtet, da diese über die Landesbauordnung Schleswig-Holstein § 8 (Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke, Kleinkinderspielplätze) gesichert sind.

***Gemäß § 8 Abs. 2 LBO SH sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 10 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem an-***

*deren geeigneten Grundstück ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) anzulegen, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss. Dies gilt nicht, wenn in unmittelbarer Nähe eine Gemeinschaftsanlage oder ein sonstiger für die Kinder nutzbarer Spielplatz geschaffen wird oder vorhanden oder ein solcher Spielplatz wegen der Art und der Lage der Wohnung nicht erforderlich ist. Bei bestehenden Gebäuden nach Satz 1 kann die Anlage von Spielplätzen für Kleinkinder verlangt werden, sofern auf dem Baugrundstück die benötigten Flächen in geeigneter Lage und Größe vorhanden sind. Die Gemeinde kann durch Satzung für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebietes bestimmen, dass für bestehende Gebäude nach Satz 1 Spielplätze für Kleinkinder anzulegen sind.*

#### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Bauflächen im Plangeltungsbereich erfolgt über die vorhandene Infrastruktur der Stadt Preetz.

##### Wasserversorgung (Trinkwasser)

Im B-Plangebiet erfolgt die Wasserversorgung (Trinkwasser) durch den Konzessionsnehmer der Stadt Preetz, derzeit Stadtwerke Kiel AG. Die jetzige Versorgung der bebauten Flächen bzw. angeschlossenen Gebäuden ist gesichert. Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren durch Anfragen mit Leistungswerten (Spitzendurchfluss) l/s) beim Netzbetreiber zu prüfen und können zu Neuleitungen in den Straßen/ Gehwegen führen.

##### Löschwasserversorgung

Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405 (sowie Gesetz über den Brandschutz und die Hilfestellung der Feuerwehren, Brandschutzgesetz – § 2 BrSchG).

Im Umkreis von ca. 300 m zum Plangeltungsbereich gibt es einen Löschwasserhydranten. Hier wird eine Löschwasserentnahme von 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von 2 Stunden aus dem Trinkwasserversorgungsnetz gewährleistet.

##### Hinweis zweiter Rettungsweg

Die Bestandsgebäude in den Bauflächen (BFL) 2 und 3 sind gemäß Ursprungsbebauungsplan gebaut worden. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes handelt es sich bei den vorgenommenen Festsetzungen um Bestandsübernahmen.

Der zweite Rettungsweg kann aufgrund der Gebäudehöhen nicht mit tragbaren Leitern sichergestellt werden. Für das geplante Gebäude in der Baufläche (BFL) 1 ist im Bauantragsverfahren (Brandschutz) nachzuweisen, wo Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehr- und Rettungskräfte geschaffen werden müssen.

Aufgrund der großen Abstände der Bauflächen/ Gebäude untereinander ist genügend Fläche vorhanden, um die Belange der Feuerwehr zufrieden stellen zu können. Die Objektplanung wird mit den Fachplanern aus dem Brandschutz, den Freiraumplanern, den Architekten sowie der Feuerwehr abgestimmt.

#### Gasversorgung

Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

#### Stromversorgung

Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

#### Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz sind vorhanden und am Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Eine Erweiterung ist möglich.

Es ist darauf hinzuweisen, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs Leitungen der Deutschen Telekom liegen und bei Hochbaumaßnahmen ggf. verlegt werden müssen. Die aktuellen Pläne können über die folgende Adresse [planauskunft.nord@telekom.de](mailto:planauskunft.nord@telekom.de) angefordert werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31 in 23554 Lübeck, ist mindestens 6 Monate vor Baubeginn über die Maßnahmen in Kenntnis zu setzen.

#### Schmutzwasser/ Oberflächenwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die ausreichend dimensionierten Abwasserkanäle zur Abwasserbehandlungsanlage (Kläranlage) des AZV Preetz-Stadt und -Land.

Das anfallende Schmutz- und Oberflächenwasser wird über vorhandene Leitungen gemäß dem Satzungsrecht des AZV Preetz-Stadt und –Land in das Kanalisationsnetz eingeleitet. Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für die Regenwasserentwässerung ist möglich, wenn nachgewiesen wird, dass eine dauerhafte und schadlose Versickerung des auffallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist oder eine zulässige und zu beantragende schadlose Direkteinleitung in ein Gewässer möglich ist.

#### Hinweis zu den Sicherheitsabständen

Grundsätzlich gilt, bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein Sicherheitsabstand von 2,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen und –leitungen einzuhalten. Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Die Leitungstrassen müssen jederzeit zugänglich sein. Im Bereich der Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden. Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leitungswerten beim Netzbetreiber ([projektinfo@stadtwerke-kiel.de](mailto:projektinfo@stadtwerke-kiel.de)) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

#### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird nach den Bestimmungen der Abfallwirtschaft des Kreises Plön durchgeführt. In der Stadt Preetz gilt gemäß § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön die Hofplatzentsorgung. Das heißt, dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt und wieder zurückgebracht werden.

Das Mehrfamilienhaus Apenrader Straße 1 bis 7 wird über die Apenrader Straße erschlossen, Hauseingänge, Müllsammelstellen, Fahrradabstellplätze usw. befinden sich an der zur Apenrader zugewandten Gebäudeseite.

Das Mehrfamilienhaus Ragniter Ring 22/24 wird über die zum Norden hin ausgerichtete Fassendseite erschlossen, Stellplätze, Müllsammelplätze usw. sind dieser Gebäudeseite zugeordnet.

Bei den Gebäuden der Bauflächen (BFL) 2 und 3 wird die Bestandssituation der Infrastruktur nicht verändert, eine Kennzeichnung für Müllsammelplätze erfolgt daher nicht.

Für den geplanten Neubau in der Baufläche (BFL) 1 wird im Bereich der Stellplatzanlage 2 zur Müllentsorgung ein Müllsammelplatz errichtet. Der Standort eines solchen Müllsammelplatzes steht nach derzeitigem Planstand nicht genau fest, sicher ist aber, dass dieser innerhalb der Stellplatzanlage 2 aus organisatorischen Gründen errichtet werden muss. Der Standort eines Müllsammelplatzes [M] für die Baufläche (BFL) 1 ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Der Standort ist flexibel, muss aber innerhalb der Stellplatzanlage 2 errichtet werden.

## **7.5 Altlasten, archäologische Funde und Kampfmittel**

### Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

### Archäologische Funde

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor. Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die obere Denkmalschutzbehörde, das Archäologische Landesamt in Schleswig, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 Abs. 1 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### Kampfmittel

Die Stadt Preetz liegt nicht innerhalb eines bekannten Bombenabwurfgebietes des 2. Weltkrieges. Ein Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht zu erwarten. Allerdings können Funde von Munition nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge der Erdarbeiten Funde erfolgen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Der Fundort ist ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern. Ferner ist die Polizei zu unterrichten.

## **7.6 Bodenordnende Maßnahmen**

Derzeit sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

Die Begründung wurde am 11.07.2017 durch Beschluss der Stadtvertretung gebilligt.

Preetz, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 15.09.2016, 07.02.2017, 29.03.2017, 21.06.2017

**B2K** **BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 \* 24118 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 664699-29  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)