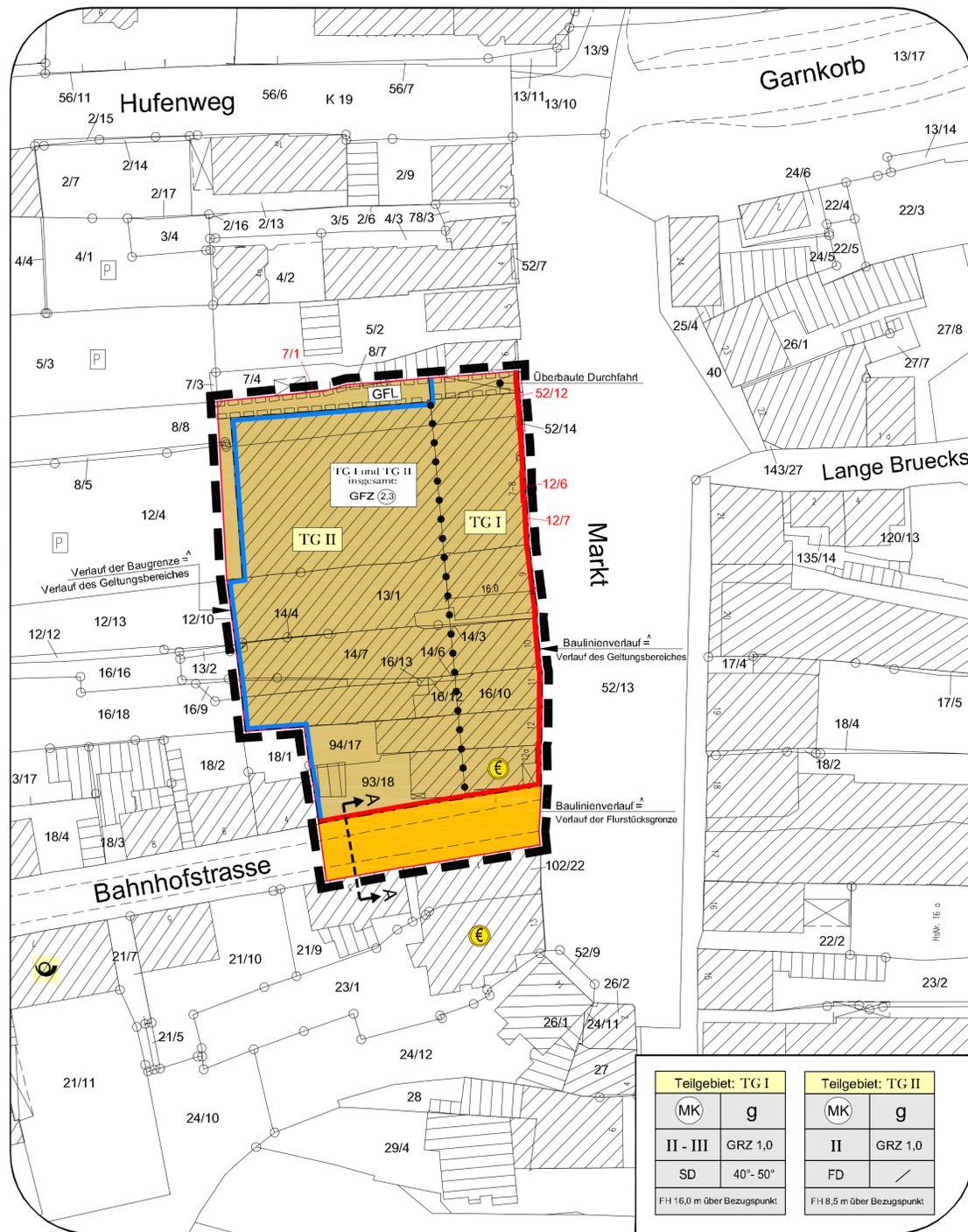


# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

## Gemarkung Preetz, Flur 8



Teilgebiet: TG I		Teilgebiet: TG II	
MK	g	MK	g
II - III	GRZ 1,0	II	GRZ 1,0
SD	40° - 50°	FD	/
FH 16,0 m über Bezugspunkt		FH 8,5 m über Bezugspunkt	

## ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)  
Gegliedert in die Teilgebiete TG I und TG II

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GFZ 2,3** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**GRZ 1,0** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**II - III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

**FH 16,0 m über Bezugspunkt** Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Firsthöhe z.B. FH 16,0 m über Bezugspunkt wie im Text Teil B unter Punkt 02 angegeben.

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

**g** Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

**Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 2 BauNVO)

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

**SD** Zulässige Dachformen: Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.+I)

**FD** Zulässige Dachformen: Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.+I)

**40° - 50°** Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.+I)

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

**Stäßenverkehrsfläche**

### 15. Sonstige Planzeichen

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes** (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsbedingungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Hier: GFL Zugunsten des Versorgungssträgers und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

**Flurstücksbezeichnung**

**Bezeichnung der Flurstücke, die unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzen aber nicht einbezogen sind.**

**Flurstücksgrenze**

**Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude**

**Parkplatz**

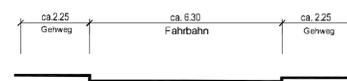
**Bankgebäude**

### III.) Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

### STRÄßENQUERSCHNITT: BAHNHOFSTRASSE

#### SCHNITT A - A M 1 : 100



## TEXT (TEIL B)

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

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 5, 6, 9, § 7 BauNVO)

Das festgesetzte Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

a) Sonstige Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind in allen Geschossen außer dem Erdgeschoss zulässig.

b) Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 5 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

c) Die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

02. Maß der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

a) Abweichend von § 6 Abs. 3 der Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz vom 21. Juni 2004 beträgt die max. zulässige Traufhöhe für alle Gebäude und Gebäudeteile, die an die öffentlichen Verkehrsflächen ‚Markt‘ und ‚Bahnhofstrasse‘ angrenzen, 10,50 m.

b) Die Firsthöhe aller Gebäude und Gebäudeteile, die an die öffentlichen Verkehrsflächen ‚Markt‘ und ‚Bahnhofstrasse‘ angrenzen, darf maximal 16,00 m betragen.

c) Für alle anderen Gebäude und Gebäudeteile, die nicht direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen ‚Markt‘ und ‚Bahnhofstrasse‘ angrenzen, beträgt die zulässige Gebäudehöhe max. 8,50 m. Eine Überschreitung ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um das Teilgebiet 1 erschließende Treppenhäuser handelt.

d) Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Oberfläche der angrenzenden Verkehrs- bzw. Stellplatzfläche, die den Standorten der Gebäude und Gebäudeteile direkt zuzuordnen ist. Maßgeblich ist die mittlere Höhe im Bereich der Gebäudelänge bzw. -breite.

### B. Hinweise

01. Soweit in den textlichen Festsetzungen nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz (Baugestaltungssatzung) in der Fassung vom 21. Juni 2004. Ihre Gestaltungs Vorschriften erstrecken sich auf Befestigungsmaterialien, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gliederung der Straßenfassaden, Fenster, Material und Farben, zusätzliche Bauteile und Werbeanlagen an Gebäuden.

02. Es gilt die Satzung der Stadt Preetz über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) vom 07. Mai 1985.

03. Es gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.

04. Das Plangebiet befindet sich im mittelalterlichen Stadtbereich der Stadt Preetz. Hier ist im Boden überall mit archaischen Denkmälern zu rechnen. Zum Schutz archaischer Denkmäler ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archaischen Landesamtes bei allen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, erforderlich. Es gilt § 8 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012).

05. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

06. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 55, aber außerhalb des Plangebietes dieser 6. Änderung, befinden sich Gemeinschaftsanlagen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Diese sind - wie bereits in der Ursprungssatzung vorgesehen - der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO nach wie vor hinzuzurechnen.

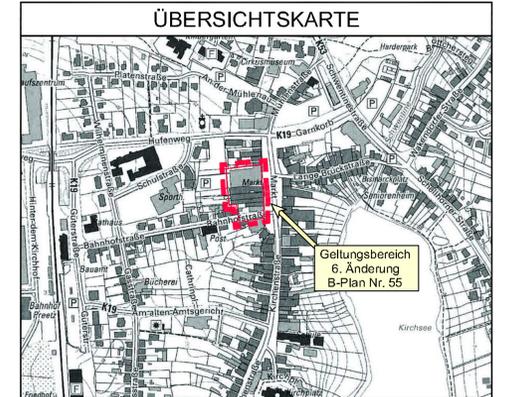
10. Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Preetz, den 06.03.2014  
L.S.  
Siegel  
„gez. Schneider, Bürgermeister“

11. Der Beschluss über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 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 27.03.2014 ortsüblich im Internet bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 26.03.2014 in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am 26.03.2014 in den Kieler Nachrichten. 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 28.03.2014 in Kraft getreten.

Preetz, den 31.03.2014  
L.S.  
Siegel  
„gez. Schneider, Bürgermeister“

## SATZUNG DER STADT PREETZ KREIS PLÖN ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55 für das Gebiet: Grundstücke 'Markt 7 bis 12 a'



Ausgearbeitet vom  
**Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czorfinski  
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01  
E-Mail: bauleitplan@aol.com

Diese Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung

## VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.02.2014, fortgesetzt am 04.03.2014, folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.08.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.09.2013 im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 03.09.2013 in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am 03.09.2013 in den Kieler Nachrichten.

02. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 20.08.2013 wurde nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

04. Der Ausschuss für Bauleitplanung hat am 23.10.2013 den Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

05. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.11.2013 bis 09.12.2013 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.10.2013 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 29.10.2013 in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden. Zusätzlich erfolgte ein Abdruck der Bekanntmachung am 29.10.2013 in den Kieler Nachrichten.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Preetz, den 06.03.2014  
L.S.  
Siegel  
„gez. Schneider, Bürgermeister“

07. Der katastermäßige Bestand am 20.01.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Plön, den 18.03.2014  
L.S.  
Siegel  
„gez. Uliczka, Obv. J. Uliczka“

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.03.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.02.2014, fortgesetzt am 04.03.2014, als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Preetz, den 06.03.2014  
L.S.  
Siegel  
„gez. Schneider, Bürgermeister“

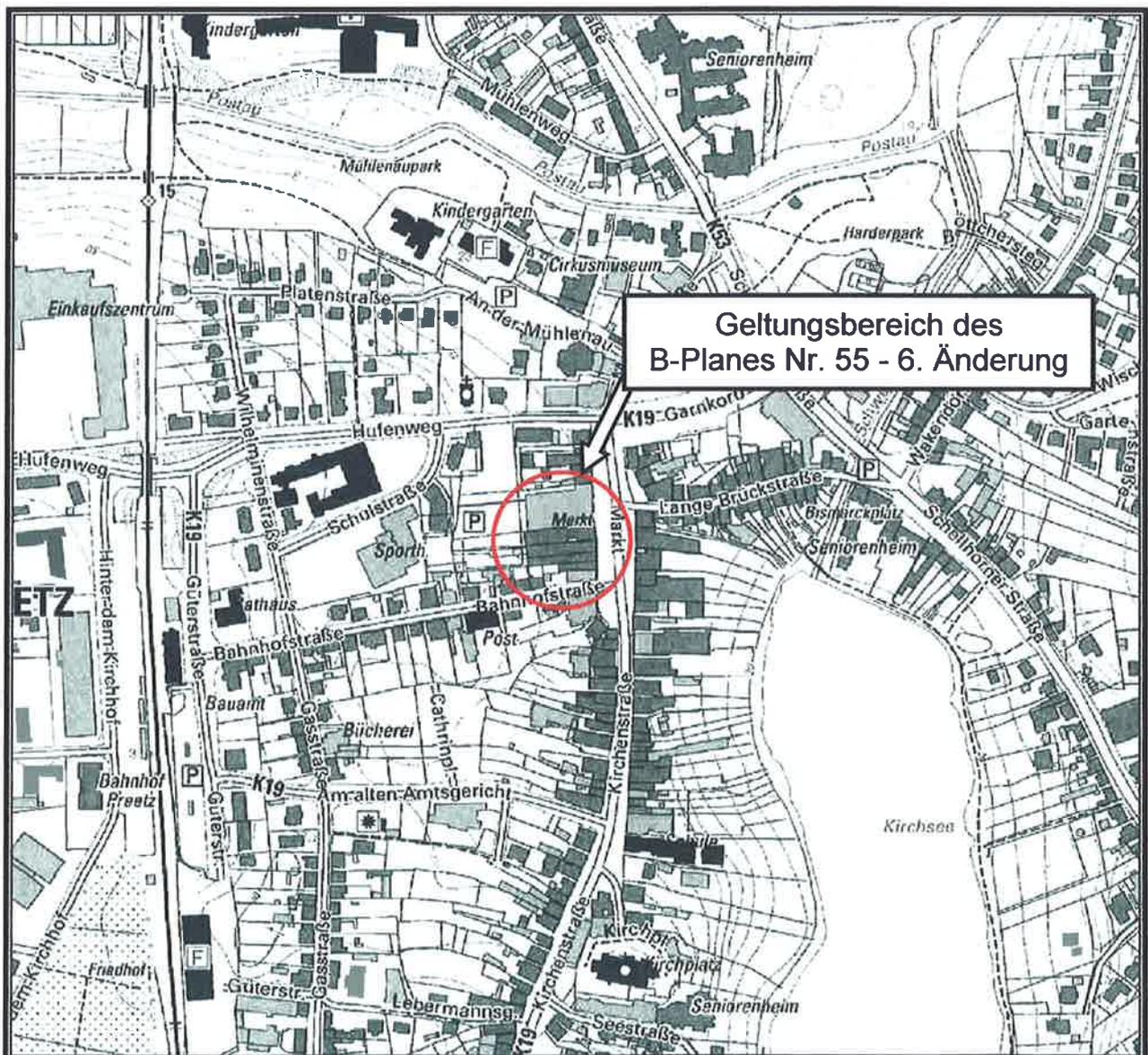
# STADT PREETZ

(Kreis Plön)

## Bebauungsplan Nr. 55 - 6. Änderung

für das Gebiet: Grundstücke 'Markt 7 bis 12 a'

### Begründung



Stand: Satzung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Grundlagen und Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Angaben zum Bestand	4
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
2.1	Anlass der Planung	4
2.2	Ziele der Planung	5
<b>3.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>6</b>
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	6
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz	8
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung	9
3.4	Hinweise	10
3.5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	11

## 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes vom 11.06.2013, die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, und die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Sch.-H. S. 3).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Überplanung von bebauten Grundstücken, die in der Innenstadt direkt am Marktplatz liegen.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

<b>Verfahrensschritte:</b>	<b>Datum:</b>
Aufstellungsbeschluss	20.08.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	23.10.2013
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	06.11.2013
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	08.11. - 09.12.2013
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	25.02.2014 bzw. 04.03.2014

### 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Preetz ist entsprechend der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 als Unterzentrum eingestuft.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 führt diesbezüglich aus: „Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ihre Ausstattung soll sich von ländlichen Zentralorten abheben.“

Der Regionalplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, weist die Stadt Preetz als äußeren Schwerpunkt der Siedlungsachse Kiel - Preetz aus. Sie soll dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Preetz, bekanntgemacht im März 2006, stellt das Plangebiet als 'Kerngebiet' (MK), der festgestellte Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 eine 'Siedlungsfläche' dar.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Das ca. 3.700 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Innenstadtbereich am Marktplatz. Es handelt sich um die Wohn- und Geschäftshäuser 'Markt 7 bis 12 a'. Diese liegen an der Westseite des Marktplatzes.

### **1.4 Angaben zum Bestand**

Es handelt sich um einen Gebäudekomplex aus mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, der im Westen durch den ‚Markt‘ und im Süden durch die ‚Bahnhofstraße‘ begrenzt wird. Das Gebäude 'Markt 9' wurde vor kurzem abgerissen. In topographischer Hinsicht ist anzumerken, dass der Westen des Plangebietes rund eine Geschossebene höher gelegen ist als der Osten.

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

### **2.1 Anlass der Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 55 in seiner Ursprungsfassung ist am 28. August 1985 in Kraft getreten. Er wurde entwickelt aus dem Rahmenplan, der den strukturellen und gestalterischen Entwicklungsrahmen absteckte. Durch die 1. Änderung, in Kraft getreten am 9. Februar 1989, wurde ein geplanter Fußweg vom Markt zum Parkplatz so verlegt, dass ein vorhandenes Ladengeschäft ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten erhielt und gleichzeitig ein besserer Anschluss des Fußweges an die weiteren Fußwegverbindungen gefunden wurde. Durch die 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 8. Januar 1995, wurden Stell- und Parkplätze neu geordnet. Es entstanden zusammenhängende Parkplätze nahe dem Zufahrtsbereich und eine zusammenhängende Stellplatzanlage an den vorhandenen Bauflächen. Eine 3. Änderung wurde nicht zum Abschluss gebracht. Mit einer 4. Änderung, rechtskräftig seit dem 16. August 2002, fand eine Neufestsetzung der Umfahrt zwischen den Stellplätzen hinter den Gebäuden Markt 8 und Markt 9 statt. Eine 5. Änderung aus dem Jahr 2008 erstreckte sich auf den Bereich Bahnhofstraße 4 - 10. Es wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abbruch wenig attraktiver Nebengebäude geschaffen, die durch ein ansprechendes, zweigeschossiges Haus ersetzt wurden.

Im Bereich der Geschäftshäuser 'Markt 7 bis 12 a' soll nun mit dieser 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 das Maß der baulichen Nutzung erhöht werden. Der zur Zeit geltende Bauleitplan sieht eine Beschränkung der Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,6 vor. Diese Festsetzung orientierte sich im Jahr 1985, als der Bebauungsplan seine Rechtskraft erlangte, an den Bestimmungen der damals geltenden Baunutzungsverordnung (Fassung vom 01.10.1977). In der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung, die seit dem 23.01.1990 in Kraft ist und zuletzt am 11.06.2013 geändert wurde, bestehen abweichende Regelungen im Verhältnis zur Vorgängerfassung insbesondere zur Bestimmung der Geschossfläche. Beschränkungen, die vorher in Bezug auf die Berechnung der Geschossflächenzahl bestanden, wurden geändert. So bestimmt § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. In der Fassung der BauNVO aus dem Jahr 1977 heißt es weiter: "Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen." Nach der seit dem Jahr 1990 geltenden Fassung der BauNVO ist diese zwingende Vorgabe aufgegeben worden. Die entsprechenden Räume sind bei Grundstücken, die nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gelegen sind, nicht mehr anzurechnen, bei Grundstücken innerhalb eines Bebauungsplanes nur noch dann, wenn der Bauleitplan dieses ausdrücklich festsetzt.

Obwohl durch die Umstellung auf die aktuelle BauNVO für Bauherren innerhalb des Plangebietes eine „günstigere“ Berechnung i. S. einer höheren Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke erreicht wird, schränkt die bisher festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,6 dennoch das Maß der baulichen Nutzung nach wie vor in erheblichem Umfang ein. Die geltende Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht in Verbindung mit den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen und der Baulinie eine vollständige Bebauung der Grundstücke. In den östlichen Grundstücksteilen sind mindestens 2 und höchstens 3 Vollgeschosse, in den westlichen Grundstücksteilen höchstens 2 Vollgeschosse vorgegeben. In den östlichen Grundstücksteilen könnte demnach eine GFZ 3,0, in den westlichen Grundstücksteilen eine GFZ 2,0 erreicht werden. Auf ein jedes Gesamtgrundstück betrachtet erscheint die Deckelung auf eine GFZ 1,6 in Anbetracht der übrigen Festsetzungen unangemessen niedrig, so dass eine Anhebung auf eine Geschossflächenzahl von 2,3 geboten ist, um eine Korrespondenz der Festsetzungen untereinander zu erreichen.

## **2.2 Ziele der Planung**

Durch die Planung soll der Geschäftsstandort am Marktplatz gestärkt werden. Es soll eine Anpassung an die heutigen Anforderungen und damit eine zeitgemäße Entwicklung an diesem zentralen Geschäftsstandort ermöglicht werden. Hierdurch wird auch die Attraktivität der Innenstadt erhöht.

Die künftige Entwicklung innerhalb des Plangebietes soll verbindlich geleitet werden. Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;

- Vorgabe einer maßstäblichen und gestalterisch an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Berücksichtigung des innerstädtischen Ortsbildes in Bezug auf die Gesamt-erscheinung des Gebäudeensembles an beiden Seiten des Marktplatzes.

### 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung und seine bisherigen Änderungen Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die bisher für das Plangebiet geltenden Festsetzungen nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die erste Variante angewendet, da neben der Ursprungsfassung der Bebauungsplan Nr. 55 bereits 5 Änderungen erfahren hat. In praktischer Hinsicht ist Handhabbarkeit leichter, wenn nicht diese 6. Änderung des Bebauungsplanes nur in Verbindung mit Vorgängerfassungen gelesen werden muss, um die Satzungsinhalte zu verstehen.

#### 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung ein **'Kerngebiet' (MK)** festgesetzt. Hiermit wird die bisherige Festsetzung übernommen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 2 BauNVO wird ebenfalls die Festsetzung übernommen, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebietes nicht zulässig sind. Zusätzlich wird festgesetzt, dass weder die allgemein noch die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese würden Kfz-Verkehrsströme auslösen, die in diesem fußgängerbetonten Teil des Stadtgebietes nicht vertretbar sind. Nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen nur nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Im Plangebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses vorhanden und sollen auch zukünftig zulässig bleiben. Aus diesem Grunde wird neu aufgenommen, dass sonstige Wohnungen in allen Geschossen außer dem Erdgeschoss zulässig sind.

Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 1,0 festgesetzt. Dies entspricht der bisherigen Festsetzung.

Abweichend zu der bisher geltenden Satzung wird die **Geschossflächenzahl (GFZ)** von 1,6 auf 2,3 erhöht. Für das im Zentrum der Stadt Preetz gelegene Plangebiet ist eine hohe Ausnutzung der Grundstücke nicht nur in der Grundfläche, sondern auch in

der Geschossfläche städtebaulich ausdrücklich erwünscht. Die Obergrenze, die in § 17 Abs. 1 BauNVO für 'Kerngebiete' festgelegt ist, beträgt 3,0 und wird nach wie vor deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der maximal zulässigen **Anzahl der Vollgeschosse** wird parallel zur Westgrenze des Marktplatzes eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen vorgenommen. Für das Teilgebiet 1 wird festgesetzt, dass mindestens zwei Vollgeschosse verpflichtend und maximal drei Vollgeschosse zulässig sind. Die Ostgrenze des Teilgebietes 1 bildet die festgesetzte Baulinie an der Ostgrenze des Geltungsbereiches. Die Westgrenze bildet die Linie, die sich durch eine gedachte Verschiebung der Baulinie um ca. 16,00 m nach Westen ergibt. Das Teilgebiet 1 umfasst somit die Grundstücksflächen bis zu einer Bautiefe von ca. 16,00 m, gemessen von der Ostgrenze des Geltungsbereiches. Es handelt sich hierbei um die erste Baureihe, die für das Stadtbild und die Einrahmung des Marktplatzes prägend ist. Aufgrund der besonderen Bedeutung der ersten Baureihe für das Stadtbild müssen die dahinterliegenden Gebäudeteile hinsichtlich ihrer Höhe demgegenüber abfallen. Aus diesem Grund werden für das Teilgebiet 2 maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die zulässige Höhe der Gebäude wird in Ergänzung zu der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse, die maximal zulässig sind, über die **Gebäudehöhe**, die **Traufhöhe**, die **Dachform** und die **Dachneigung** gesteuert. Für das Teilgebiet 1 werden eine Traufhöhe von max. 10,50 m und eine Gebäudehöhe von max. 16,00 m festgesetzt. Den Bezugspunkt bildet die Verkehrsfläche, die östlich dem Teilgebiet 1 vorgelagert ist. Maßgeblich ist die mittlere Höhe im Bereich der Gebäudelänge bzw. -breite. Die festgesetzte Traufhöhe orientiert sich an der größten Traufhöhe, die zur Zeit an den bestehenden Gebäuden 'Markt 7 bis 12 a' ausgebildet ist. Für das Teilgebiet 1 wird als einzig mögliche Dachform das Satteldach zugelassen. Die Dachform muss jeweils von der Straßenseite, an der das Gebäude steht (Markt, Bahnhofstraße) als Satteldach eindeutig wahrzunehmen sein.

Für das Teilgebiet 2 wird eine Gebäudehöhe von max. 8,50 m festgesetzt. Den Bezugspunkt bildet die Oberfläche der angrenzenden Stellplatzanlage, die den Standorten der Gebäude und Gebäudeteile direkt zuzuordnen ist. Maßgeblich ist die mittlere Höhe im Bereich der Gebäudelänge bzw. -breite. Eine Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe im Teilbereich 2 ist ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um das Teilgebiet 1 erschließende Treppenhäuser im direkten Anschluss handelt. Im Teilgebiet 2 sind an Dachformen das Flachdach und das Pultdach zugelassen. Die Dachneigung darf max. 15 Grad betragen.

Die Gebäudehöhen im vorderen und hinteren Bereich orientieren sich an den vorhandenen Gebäudehöhen im und angrenzend an das Plangebiet.

Es wird für das gesamte Plangebiet die **geschlossene Bauweise** festgesetzt. Hiermit wird die bisher geltende Festsetzung übernommen.

Für das Plangebiet gilt die 'Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz' (Baugestaltungssatzung) in der Fassung vom 21.06.2004. Die Baugestaltungssatzung enthält enge Vorgaben für die Außengestaltung der Gebäude. Ihre Gestaltungsvorschriften erstrecken sich auf Befestigungsmaterialien, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gliederung der Straßenfassaden, Fenster, Material und Farben, zusätzliche Bauteile und Werbeanlagen an Gebäuden. Die

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 weicht lediglich hinsichtlich der festgesetzten Traufhöhe von der Baugestaltungssatzung ab. Da ansonsten keine generell abweichenden Festsetzungen getroffen werden sollen, kann auf die Aufnahme von örtlichen Bauvorschriften in den Bauleitplan verzichtet werden.

Dies gilt trotz der Tatsache, dass innerhalb des Plangebietes von den Regelungen der Baugestaltungssatzung bereits Abweichungen genehmigt worden sind. Diese betreffen u. a.:

- a) Einen Zwerchgiebel an einem Gebäude, das ein Satteldach mit Firstrichtung parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche hat. Der Zwerchgiebel ist hierbei an der Straßenseite im Dachgeschoss angeordnet.
- b) Gauben, deren äußere Abmessungen höher und breiter als in § 10 Abs. 2 Baugestaltungssatzung vorgegeben sind.
- c) Eine Kombination von Zwerchgiebel und Dachaufbauten an einem Gebäude.
- d) Den Abstand einer Dachgaube zum Giebel, der die geforderten 2 m unterschreitet.
- e) Die Pfeilerbreiten zwischen den Fenstern bei einem Mauerwerksbau, die die geforderten 0,50 m unterschreitet.

Der Stadt Preetz ist vom Grundsatz her daran gelegen, dass für die Gestaltung der baulichen Anlagen im erweiterten Innenstadtbereich die Baugestaltungssatzung maßgebend sein soll. Abweichungen sollen nicht generell, sondern immer nur einzelfallabhängig genehmigt werden, wenn das gestalterische Einfügungsgebot nachgewiesen wird.

### **3.2 Landschaftspflege und Artenschutz**

Das Plangebiet besteht aus besiedelten Grundstücken, deren Grundstücksflächen nahezu vollständig versiegelt sind. Die mehrgeschossigen Gebäude, die den Marktplatz an dessen Westseite einfassen, bilden eine zusammenhängende Häuserzeile. Hinter den Gebäuden dieser Häuserzeile stehen weitere Gebäude (u. a. ein Lebensmittelgeschäft). Die Hofflächen sind gepflastert oder mit Gehwegplatten befestigt. In Randbereichen befinden sich kleine Rasenflächen oder einzelne Gehölze (Gebüsche).

Im Plangebiet bestehen keine geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

In der Planung sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Es ist darauf hinzuwirken, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG erfüllt

werden. Sowohl die Gebäude als auch die wenigen Gehölze stellen Bruthabitate für Vögel dar. Alle im Plangebiet vorkommenden Vogelarten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz als europäische Vogelarten geschützt. Die Lage des Plangebietes im Zentrum der Stadt, die hohe Verdichtung und der hohe Versiegelungsgrad (nahezu 100 %) lassen erwarten, dass bestenfalls einige wenige Brutpaare im Plangebiet vorkommen. Es könnten Arten vorkommen, die am Gebäude brüten (z. B. Hausrotschwanz oder Mehlschwalbe). Es handelt sich hierbei um Arten, die an menschliche Siedlungen angepasst sind. Eine Betroffenheit dieser Arten würde sich nur ergeben, wenn Gebäude abgerissen werden. Wenn ein Gebäude eines Tages abgerissen werden soll, wäre vom Bauherrn zu prüfen, ob an dem betreffenden Gebäude Vögel brüten. Sollte dies der Fall sein, dürften die Gebäude nur außerhalb der Brutzeit, d. h. in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März eines Jahres, abgerissen werden. Die Beseitigung der Gebäude hätte keine Auswirkungen auf den insgesamt guten Erhaltungszustand der vorkommenden Vogelarten. Aus diesem Grund wären keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Im Landschaftsrahmenplan bestehen für das Plangebiet keine Darstellungen.

### **3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung**

#### Verkehr

Das Plangebiet wird über die 'Bahnhofstraße' erschlossen. Von der Bahnhofstraße besteht eine Zufahrt zu den Stellplatzanlagen und den Anlieferbereichen, die sich auf der Rückseite der Geschäftsgebäude befinden. Lediglich das Gebäude 'Markt 12 a' liegt direkt an der 'Bahnhofstraße'.

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die in den Verkehrsflächen vorhandenen Anlagen.

#### Wasserversorgung

Die Stadt Preetz verfügt über eine leistungsfähige zentrale Versorgung. Betreiber sind die Stadtwerke Kiel. Das Leitungsnetz hat hydraulisch ausreichend dimensionierte Querschnitte, so dass die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist.

#### Löschwasserversorgung

Für das Kerngebiet ist eine Löschwassermenge von 3.200 l/min erforderlich. Sofern diese Menge nicht aus dem Hydranten entnommen werden kann, steht in einer Entfernung von ca. 300 m die Mühlenau im Harderpark zur Verfügung. Damit ist die Löschwasserversorgung für diesen Bereich gesichert. Derzeit wird eine zusätzliche Wasserentnahmestelle am Kirchsee mit einer Zufahrt vom Markt in einer Entfernung von ca. 100 m verwirklicht.

### Abwasserentsorgung

#### a) Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird dem vorhandenen, ausreichend dimensionierten Leitungsnetz zugeführt.

#### b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser kann ebenfalls über das in den öffentlichen Straßen und Wegen vorhandene Kanalnetz entsorgt werden. Betreiber ist der Abwasserzweckverband.

### Fernmeldeeinrichtungen

Die Stadt Preetz ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

### Gas und Elektroenergie:

#### Gas

Die Versorgung mit Gas geschieht über die 'Stadtwerke Kiel'. Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

#### Elektroenergie

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt ebenfalls über die Stadtwerke Kiel. Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

#### Abfall

Für die Abfallbeseitigung sind die Bestimmungen des Amtes für Abfallwirtschaft des Kreises Plön maßgeblich.

### **3.4 Hinweise**

- a) Soweit in den textlichen Festsetzungen nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz (Baugestaltungssatzung) in der Fassung vom 21. Juni 2004. Ihre Gestaltungsvorschriften erstrecken sich auf Befestigungsmaterialien, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gliederung der Straßenfassaden, Fenster, Material und Farben, zusätzliche Bauteile und Werbeanlagen an Gebäuden.
- b) Es gilt die Satzung der Stadt Preetz über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) vom 07. Mai 1985.
- c) Es gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.
- d) Das Plangebiet befindet sich im mittelalterlichen Stadtbereich der Stadt Preetz. Hier ist im Boden überall mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Zum Schutz archäologischer Denkmäler ist daher eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes bei allen Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, erforderlich. Es gilt § 8 DSchG (in der Neufassung vom

12. Januar 2012).

- e) Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Kampfmittelräumdienst empfohlen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.
- f) Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 55 aber außerhalb des Plangebietes dieser 6. Änderung befinden sich Gemeinschaftsanlagen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB. Es handelt sich um Gemeinschaftsstellplätze und -garagen. Diese sind, wie bereits in der Ursprungssatzung vorgesehen, der Grundstücksfläche i. S. d. § 19 Abs. 3 BauNVO nach wie vor hinzuzurechnen.

### **3.5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat diese Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 in ihrer Sitzung vom 25.02.2014, fortgesetzt am 04.03.2014, durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

**Preetz, den**

.....  
**Wolfgang Schneider**  
**(Bürgermeister)**