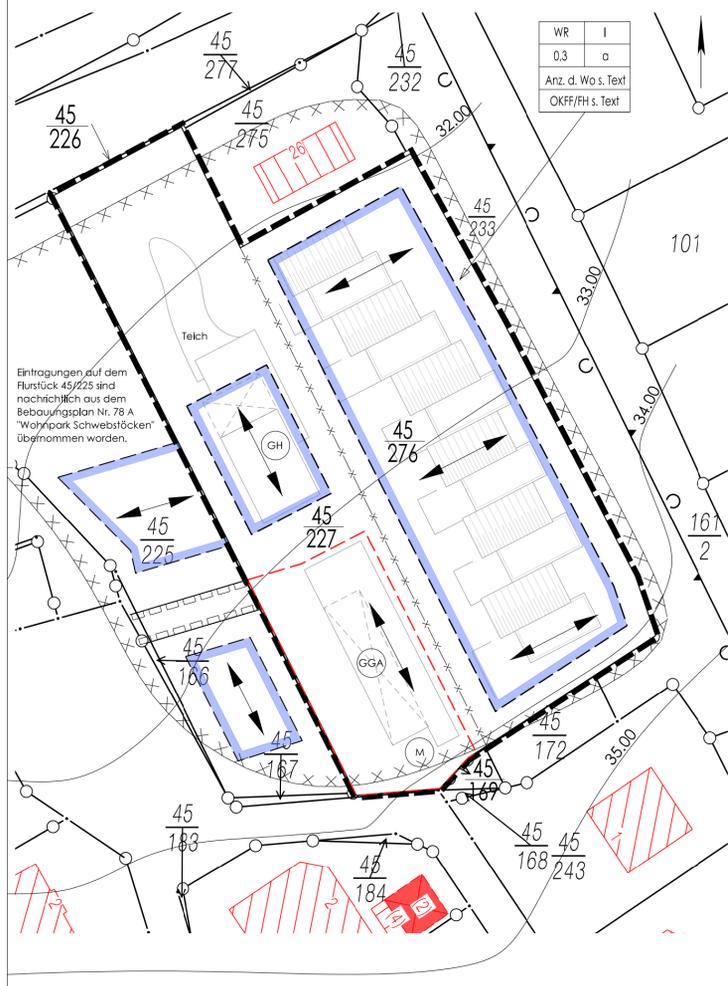


SATZUNG DER STADT PREETZ, KREIS PLÖN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 A "Wohnpark Schwebstöcken", Teilgebiet Schierbergkoppel, Flurstücke 45/227 und 24/276

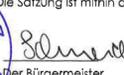
PLANZEICHNUNG Maßstab 1:500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen		
WR	1. Art der baulichen Nutzung Reine Wohngebiete	§9 Abs 1 Nr 1 BauGB §4 BauNVO
0,3	2. Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl	§9 Abs 1 Nr 1 BauGB §16 Abs 2 Nr 1 BauNVO
I	höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse	§16 Abs 2 Nr 3 BauNVO
a	3. Bauweise, Baugrenzen abweichende Bauweise s. Text Nr. 3	§9 Abs 1 Nr 2 BauGB §22 Abs 2 BauNVO
—	Baugrenze	§23 BauNVO
—	Baulinie	§23 BauNVO
—	überbaubare Grundstücksflächen, begrenzt durch Baugrenzen	§23 BauNVO
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
—	Hauptfirstrichtung	§9 Abs 1 Nr 2 BauGB
4. sonstige Planzeichen		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des B-Planes Nr. 78 A	§9 Abs 7 BauGB
—	mit Geh-, Fahr- u Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9 Abs 1 Nr 21 BauGB
GGA	Gemeinschaftsgaragen- /stellplätze	
M	Gemeinschaftlicher Standort für Abfallbehälter	
GH	Gemeinschaftshaus	
2. Darstellung ohne Normcharakter		
45/276	Flurstücksbezeichnung	
—	bestehende Flurstücksgrenzen	
—	künftig fortfallende Grundstücksgrenzen	
—	vorhandene bauliche Anlagen	
—	zugrunde liegender städtebaulicher Entwurf	
—	Umgrenzung von Flächen, deren Boden-Schichtung durch Aufschüttungen beeinträchtigt ist	
—	Höhenlinien	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 05.11.2013 folgende Satzung gemäß § 13a BauGB über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 26.02.2013 im Internet veröffentlicht worden. Zusätzlich erfolgte die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet am 25.02.2013 durch Abridruck in den Kieler Nachrichten.
 - Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 19.02.2013 wurde nach § 3 Abs. 2 / §13 Abs.2 Nr. 1 / §13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Der Ausschuss für Bauplanung hat am 24.04.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2013 bis 15.07.2013 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 01.06.2013 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 31.05.2013 durch Abridruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.
- Preetz, den 12.11.2013  Der Bürgermeister
- 5) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet.
- Preetz, den 12.11.2013  Der Bürgermeister
- 6) Der Ausschuss für Bauplanung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.10.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 7) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.09.2013 bis 07.10.2013 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.09.2013 im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 10.09.2013 durch Abridruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.
- 8) Der katastermäßige Bestand am 14.08.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Plön, den 21.11.2013  Der Bürgermeister
- 9) Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.11.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 10) Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.11.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Preetz, den 12.11.2013  Der Bürgermeister
- 11) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Preetz, den 12.11.2013  Der Bürgermeister
- 10) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 26.11.2013 in den Kieler Nachrichten hingewiesen 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 28.11.2013 in Kraft getreten.
- Preetz, den 02.12.2013  Der Bürgermeister

TEIL B : TEXT

- 1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE / MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB)
- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf entsprechend §19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis maximal 20 vom Hundert überschritten werden. Dabei werden Flächen von ebenerdigen Terrassen bis zu einer Fläche von 25 m² auf die Grundfläche nicht angerechnet.
- Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird mit 3.200 m² festgesetzt.
- 2 DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Die Anzahl der Wohnungen in allen Wohngebäuden wird auf insgesamt 8 beschränkt, zusätzlich ist eine Gästewohnung im Gemeinschaftshaus zulässig.
- 3 BAUWEISE** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22 Abs. 4 BauNVO)
- In der abweichenden Bauweise sind die nach § 22 (2) BauNVO zulässigen Hausformen zulässig. Dabei darf die Gesamtlänge einer Hausgruppe abweichend auch über 50 m betragen.
- 4 HÖHE UND HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)
- 4.1 Bezugshöhe für die folgende Festsetzung gem. §18 BauNVO ist die Oberkante des östlich an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Gehwegs, jeweils an der Mitte der diesem Weg zugewandten Fassade des einzelnen Hauses der Hausgruppe gemessen.
- Festsetzung Höhenlage:
Bei ebenem oder von der Bezugshöhe abfallendem Gelände darf der Erdgeschoss-Fertigfußboden baulicher Anlagen mit seiner Oberkante nicht höher als 60 cm über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei von der Bezugshöhe ansteigendem Gelände kann die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens um 60 cm und um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes, gemessen an der Mitte der straßenseitigen Fassade, angehoben werden. Die Höhe des gewachsenen Bodens an der östlichen Fassade darf nicht unterschritten werden.
- Bei Gebäuden mit versetzten Geschossebenen gilt die Festsetzung für die Eingangsebene.
- 4.2 Die Firsthöhe darf 8 m über Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- 5 NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten Bauflächen nur dann zulässig, wenn sie nach § 63 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) genehmigungsfrei sind. Außerdem ist ein Schwimmteich bis zu 100 m² Grundfläche zulässig.
- 5.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- 6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)
- 6.1 Es sind Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 10 und 20° zulässig. Abweichende Dachneigungen für begrünte Dächer und Dachterrassen sind zulässig.
- 6.2 Fassade: Für alle baulichen Anlagen sind für die Außenwandfläche als Fassadenmaterialien weißer oder hellfarbener Putz, rotes/rotbraunes oder weißgeschlämmtes Mauerwerk und/oder naturfarbenes oder hell getöntes Holz vorzusehen. Maximal 30% der Außenwandflächen dürfen mit farbigen Flächen oder Materialien belegt werden.
- 6.3 Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Dachsteine vorzusehen. Bei roter oder rotbrauner Fassade ist eine von der Fassade abgesetzte Farbe für die Dacheindeckung zu verwenden.
- Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung sind schrägverglaste Dachflächen und Sonnenkollektoren sowie begrünte Dächer.
- 6.4 Garagen und sonstige Nebengebäude mit einer Grundfläche über 10 m² sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.

- 6.5.1 Einfriedungen zu Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen sowie zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie sind in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen.
- 6.5.2 Zäune dürfen nur als Holz- oder Maschendrahtzaun ohne blickdicht geschlossene Felder erstellbar werden. Davon ausgenommen ist ein bis zu 3 m langer Wind- bzw. Sichtschutz bis max. 1,50 m Höhe, der als a) Holzkonstruktion oder b) Metallkonstruktion mit farbloser Füllung (z. B. Klarglas) zu errichten ist. Zu Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen sind Zäune nur mindestens 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und nur mit vorgesezter Hecke bepflanzt zulässig.
- 6.5.3 Für Hecken sind Laubgehölze zu wählen.
- 6.5.4 Mauern als Einfriedungen zu Straßen, Wegen und öffentlichen Gemeinschaftsflächen sind ausschließlich als bepflanzte Feldsteinmauern zulässig, innerhalb des Grundstückes sind sie auch im Material des Hauptgebäudes zulässig.
- 7. PFLANZBINDUNGEN UND PFLANZPFLICHTEN** (§9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Privates Grün**
- 7.1.1 Gestaltung der Stellflächen
Je 5 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zukünftig gleichwertig zu ersetzen. Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung (Gehölzunterpflanzung) zu versehen. (Hinweise zu Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Grünordnungsplan).
- 7.1.2 Umsetzung der Pflanzpflichten / private Flächen
Die Fertigstellung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) zu erfolgen.
- 8. ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN** (§9 Abs.11 Nr. 17 i.V. mit Nr. 20 BauGB)
- Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der Gebäudeflächen sind unzulässig. Ausgenommen ist pro Gebäude ein Terrassenbereich bis zu 25 m² und bis zu einer Höhenveränderung von maximal 60 cm über gewachsenem Gelände, wenn dieser durch Böschungen mit einem maximalen Gefälle von 1:4 an die natürliche Oberfläche angeglichen wird. Zusätzlich davon ausgenommen sind Abgrabungen für einen Schwimmteich.
- 9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR U. LANDSCHAFT** (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 9.1 Regenwasserbewirtschaftung
Der Oberflächenabfluss auf den privaten Grundstücken ist auf den Grundstücken selbst zu versickern oder nach Gebrauch als Schmutzwasser zu entsorgen.
- 9.2 Beläge
Grundstückszufahrten, Stellplatz- und Parkplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B. Fugenpflaster, Rasenstein, Schotterrasen) zu erstellen.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Neufassung von 1990 und Änderung vom 22.4.1993**
- Hinweise zu Gründung und Erdarbeiten:
Der Planungsbereich befindet sich im Bereich einer ehemaligen Bodendeponie. Es werden vor Baubeginn gezielte Baugrunduntersuchungen empfohlen, um Aufschlüsse über die Tragfähigkeit des Bodens, die Rahmenbedingungen für Versickerungsanlagen und sonstige Erfordernisse zu erhalten. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archaische Kulturdenkmäler hinweisen, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.
- Hinweis zum Artenschutz:
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 NNatSchG sind zu beachten. Insbesondere ist vor Baubeginn sicherzustellen, dass keine bodenbrütenden Vögel auf dem Planungsgebiet nisten.

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER STADT PREETZ, KREIS PLÖN über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 A "Wohnpark Schwebstöcken", Teilgebiet Schierbergkoppel, Flurstücke 45/227 und 24/276

Satzung der Stadt Preetz, Kreis Plön, über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 A „Wohnpark Schwebstöcken“ – Teilgebiet Schierbergkoppel



Begründung

Stand: 13.08.2013

Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO)
- das Landesnaturschutzrecht

jeweils in der zurzeit gültigen Fassung

Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat in ihrer Sitzung am 19.2.2013 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 A „Wohnpark Schwebstöcken“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Planunterlage

Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 500.

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78 A „Wohnpark Schwebstöcken“ – Teilgebiet Schierbergkoppel wird begrenzt

- im Norden durch den Rethwischer Weg und das Flurstück 45/275 (Blockheizkraftwerk)
- im Westen durch das Flurstück 45/225
- im Süden durch die Grundstücke Johann-Dörfer-Weg 1 und 2,
- im Osten durch den das Baugebiet begrenzenden Knick

und umfasst die Flurstücke 45/227 und 45/276

Abstimmung mit anderen gemeindlichen Planungen

Flächennutzungsplan (FNP)

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da dieses Gebiet bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt wird.

Bebauungsplanung

Der Planungsbereich liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 78 A „Wohnpark

Schwebstöcken“, dessen Regelungsinhalte im Wesentlichen übernommen werden.

Bestand

Der Planungsbereich ist eine Wiesenfläche mit einer Größe von ca. 3.300 m² ohne größere topografische Bewegungen und ohne Baumbestand.

Ziel und Zweck

Für das Gebiet der Änderung gilt zurzeit die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 A aus dem Jahre 2003. Vorgesehen war eine eingeschossige Wohnbebauung auf der Fläche einer ehemaligen Bodendeponie. Da die Fläche sich nicht im Eigentum des Erschließungsträgers befand, wurde sie bisher nicht bebaut.

Es wird das Planungsziel verfolgt, im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplanes eine Bebauung für eine Wohngruppe unter geänderter Anordnung der Baukörper zuzulassen.

Die derzeit festgelegte Ost-West-Ausrichtung zweier Bebauungszeilen mit Einfamilien- und Doppelhäusern ist für die angestrebte Form eines gemeinschaftlichen und sozialen Wohnens wenig geeignet. Das mit dieser Anordnung ursprünglich verfolgte Planungsziel, eine Wegeverbindung in den östlich des Planungsgebietes vorhandenen Grünbereich zu ermöglichen, ist durch die Realisierung des Baugebiets „Haimkrogkoppel“ (B-Plan 85) gegenstandslos geworden, da hier aufgrund der Anordnung der Bebauung keine Möglichkeit der Anbindung mehr besteht.

Auch die ursprünglich im Norden der Fläche angeordnete Grünfläche ist durch den Bau eines Blockheizkraftwerks unmittelbar nördlich des Planungsbereiches nicht mehr möglich.

Mit der Änderung soll daher insbesondere auch ein städtebaulich angemessener Abschluss des B-Plans 78 A gefunden werden.

Dabei sollen die zentralen Festsetzungen dieses B-Plans zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung beibehalten werden.

Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) bleibt unverändert.

Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 unverändert, ebenso

	<p>die Beschränkung der Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und unterirdische Anlagen. Die Flächen von ebenerdigen Terrassen werden bis zu 25 m² dabei nicht angerechnet, um trotz der flächensparenden Bauweise die Bildung von ausreichenden privaten Freibereichen zu erreichen.</p> <p>Um zu vermeiden, dass bei einer Realteilung des Grundstücks Konflikte entstehen durch die Festlegungen, die sich aus dem spezifischen Charakter eines Gemeinschaftsprojektes ergeben (wie kompakte Bebauung, Gemeinschaftshaus, gemeinsame Stellplätze etc.), wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke festgesetzt, die fast der Gesamtgröße des Grundstücks entspricht. Eine leichte Differenz von ca. 100 m² bleibt als Verfügungsfläche bestehen, um bei zukünftig eventuell erforderlichen Grenzanpassungen nicht den Bebauungsplan ändern zu müssen.</p>
<p>Geschossigkeit/ Gebäudehöhe</p>	<p>Die zulässige Zahl der Vollgeschosse bleibt mit 1 unverändert.</p>
<p>Anzahl der Wohnungen</p>	<p>Da auf eine Realteilung des Grundstücks verzichtet werden soll, wird die zulässige Gesamtzahl der Wohnungen auf 8 begrenzt. Gegenüber der ursprünglichen B-Plan-Fassung wird die zulässige Gesamtzahl der Wohneinheiten (im Geltungsbereich waren 4 Doppelhäuser möglich) beibehalten.</p> <p>Dadurch soll einerseits erreicht werden, dass im Sinne einer sozialen Durchmischung auch kleinere Wohnungen bei einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Grundstücks realisiert werden können, andererseits aber keine übermäßige Verdichtung stattfindet, die dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen würde. Unabhängig von der Zahl der Dauerwohnungen soll der Wohngruppe die Möglichkeit gegeben werden, im Gemeinschaftshaus eine Gästewohnung zu realisieren.</p>
<p>Bauweise</p>	<p>Mit einer geschlossenen Häuserzeile in Nord-Süd-Anordnung soll ein klarer städtebaulich-räumlicher Abschluss des Gebietes definiert und gleichzeitig für das gemeinschaftliche Grundstück ein ausreichendes Maß an Privatheit gegenüber dem östlich benachbarten Fußweg ermöglicht werden. Aufgrund der großen Grundstückslänge ist die Gesamtlänge der Häuserzeile länger als die bei offener Bauweise maximal möglichen 50 m, daher wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Eine Lücke in der Bebauung ist aus den oben genannten Gründen nicht gewollt, soll aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p>
<p>Höhenfestsetzungen</p>	<p>Die Bezugshöhe für die Höhenlage der Bebauung ist in der ursprünglichen Regelung die Oberkante des Geh-</p>

wegs der nächstliegenden öffentlichen Straße. Da diese hier aber zwischen 20 und 70 m von den Gebäuden entfernt liegt, wird als Bezugspunkt der östlich unmittelbar benachbarte Fußweg definiert, der den Planbereich auf ganzer Länge begleitet.

Die inhaltlichen Festsetzungen zur Höhenlage bleiben unverändert.

Die Firsthöhe wird gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen auf 8,00 m reduziert, um die Zahl der möglichen Staffelgeschosse auf eins zu begrenzen.

Baugrenzen

Die Anordnung der Baufenster wird gemäß dem Planungsziel in Nord-Süd-Ausrichtung festgelegt. Mit der Ausweisung von zwei ungleich großen Baufeldern werden zwei Ziele verfolgt: Zum einen soll eine kompakte und flächensparende Anordnung der Wohnhausgruppe ermöglicht werden, die sich räumlich auf das separat stehende kleine Gemeinschaftshaus bezieht. Zum anderen soll ein zusammenhängender grüner Innenbereich in der Mitte zwischen den Baufeldern ermöglicht werden, der gemeinschaftlich genutzt wird.

Um eine Staffelung und leichte Verschiebung der Baukörper gegeneinander für eine maßstabsgerechte Gliederung und eine angenehme Raumbildung zu ermöglichen, wird für das östliche Baufenster eine größere Tiefe festgelegt.

Nebenanlagen und Garagen

Die Fläche für Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nummer 4 BauGB und Garagen wird als Gemeinschaftsanlage am Zufahrtsbereich des Plangebiets festgelegt, um den Innenbereich des Geländes verkehrsfrei zu halten und die Versiegelung des Grundstücks zu minimieren. Alle Stellplätze werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauN-VO außerhalb der festgesetzten Bauflächen werden auf solche beschränkt, die gemäß § 63 (1) LBO verkehrsfrei sind, um eine dem Ortsbild entsprechende Maßstäblichkeit dieser Anlagen zu bewahren.

Für einen Schwimmteich wird von dieser Beschränkung abgesehen und eine maximale Grundfläche von 100 m² ausgewiesen, um eine naturnahe Form mit ausreichender Wassertiefe und einer biologischen Regenerationszone ausreichender Größe zu ermöglichen.

Ver- und Entsorgung

Auf die Eintragung von GFL-Rechten im Geltungsbereich kann verzichtet werden, da eine Realteilung des Grund-

stücks nicht beabsichtigt ist und Versorger das Grundstück nicht queren müssen. Das westlich des Geltungsbereichs festgesetzte und verbleibende GFL-Recht hat eine Breite von 4 m und eine Länge von lediglich 15 m., so dass Begegnungsverkehr auf Sicht unproblematisch ist. Der Wanderweg auf der Ostseite des Grundstücks kann weiterhin über den Johann-Dörfer-Weg erreicht werden. Die Müllentsorgung erfolgt wie bei den angrenzenden Wohnwegen über den Wendehammer der Hermann-Lüdemann-Straße, der für diese Zwecke ausreichend dimensioniert ist. Eine Zufahrt des Müllfahrzeugs auf das Grundstück Schiebergkoppel ist nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des B-Plans 78 A ist ein Nahwärmenetz der Stadtwerke Kiel vorhanden, das lt. Auskunft des Versorgers auch im Teilgebiet „Schierbergkoppel“ in Anspruch genommen werden kann.

Gestalterische Festsetzungen

Grundsätzlich hätte die geplante Wohngruppe auch mit den bisherigen gestalterischen Festsetzungen des B-Plans 78 A realisiert werden können. Im Sinne einer größeren Verbindlichkeit der Gestaltung in diesem Planbereich werden einige der bisherigen Festsetzungen abgewandelt.

Dachform

Als Dachform werden gemäß dem Gestaltungsentwurf Pultdächer mit 10-20° festgeschrieben. Die bereits im ursprünglichen B-Plan 78 A enthaltene Ausnahmeregelung von der Festsetzung der Dachneigung für Gründächer, schrägverglaste Dachflächen und Sonnenkollektoren bleibt erhalten, zusätzlich werden Dachterrassen in diese Ausnahmeregelung ausdrücklich aufgenommen.

Mit dieser Regelung soll die geplante prägnante Bauform aus schmalen, auch im Staffelgeschoss gut nutzbaren zweigeschossigen Bauteilen mit geneigten Dächern sowie niedrigeren Bauteilen mit geschützten Dachterrassen oder begrünten Dächern ermöglicht werden. Die steilere Dachneigung aus der ursprünglichen Regelung wird reduziert, um eine zu starke gegenseitige Verschattung der Baukörper zu vermeiden.

Durch die Pultdachform erhalten die Dachflächen ähnliche Dimensionen wie die Satteldachflächen der umliegenden Gebäude.

Die Regelung zur Höhe des Kniestocks entfällt, da sie aufgrund der geringen Haustiefe in den Staffelgeschossen nicht sinnvoll ist.

Firstrichtung

Bei den Wohnhäusern wird die Firstrichtung quer zum Baufeld festgeschrieben. Dadurch soll im Dachbereich eine kräftige Gliederung des Baukörpers in ablesbare Ein-

heiten unterstützt werden, die in ihren Dimensionen den umliegenden Gebäuden entsprechen.

Fassade	Die gestalterischen Festsetzungen bleiben erhalten, werden aber dahingehend ergänzt, dass ein untergeordneter Anteil an den Fassaden auch farbig oder mit anderen Materialien gestaltet werden kann. Dadurch soll erreicht werden, dass im Rahmen der der insgesamt angestrebten Einheitlichkeit der Baukörper eine Individualisierung und Ablesbarkeit der einzelnen Einheiten ermöglicht wird.
Dacheindeckung	Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.
Garagen und Nebengebäude	Die gestalterischen Festsetzungen bleiben erhalten, die gesonderte Regelung der Dachneigungen kann entfallen, da die Dachform- und Neigung den Hauptgebäuden entsprechen soll.
Einfriedungen	Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.
Zäune	Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.
Hecken	Die gestalterischen Festsetzungen bleiben unverändert.
Mauern	Die gestalterischen Festsetzungen werden in den nach außen wirksamen Bereichen beibehalten, innerhalb des Grundstücks werden auch Mauern im Material der Hauptgebäude zugelassen, um innerhalb der Wohngruppe eine größere gestalterische Einheitlichkeit zu erreichen.
Pflanzbindungen und Pflanzpflichten	Die Regelungen zum privaten Grün bleiben unverändert, die Regelungen zum öffentlichen Grün werden nicht aufgenommen, da der Geltungsbereich keine solchen Flächen enthält.
Abgrabungen und Aufschüttungen	Die Regelungen bleiben im Prinzip unverändert, sie werden lediglich um einen Zusatz ergänzt, mit dem die Anlage eines Teiches zugelassen wird. Die Regelungen zu Zufahrten für Tiefgaragen und Blockheizkraftwerke entfallen, da im Geltungsbereich solche Anlagen nicht vorgesehen sind.
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von	Die Regelungen bleiben unverändert, lediglich die Regelungen zum Oberflächenabfluss von öffentlichen Flächen

Boden, Natur und Landschaft	entfallen, da der Geltungsbereich keine solchen Flächen enthält.
Kosten	Die Planungskosten für diese Änderung werden von den Grundstückseigentümern übernommen.
Verfahrensablauf	<p>Auf die die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da die ursprünglichen Planungsziele nicht verändert werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf eine Umweltprüfung im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs.3 BauGB verzichtet wird. Damit entfällt auch der Umweltbericht.</p>

Aufgestellt:
Stadt Preetz, den 12.11.13

gez. Schneider
.....
Der Bürgermeister