

Planteil B

Textliche Festsetzungen - Planzeichnung

TF 1 *Reines Wohngebiet*

Im reinen Wohngebiet WR sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

TF 2 *Mischgebiet*

Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen „Gartenbaubetriebe“, „Tankstellen“ und „Vergnügungsstätten“ nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

TF 3 *Grundflächen*

Die zulässige Grundfläche darf im reinen Wohngebiet (WR) durch die Grundflächen von Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO höchstens bis zu 25 % überschritten werden. Dabei werden Flächen, die mit einer wasser- und luftdurchlässigen Befestigung (Rasengittersteine, Pflaster mit breiten Fugen u. ä.) versehen sind, nicht mitgerechnet.

Im reinen Wohngebiet WR sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mitzurechnen die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird.

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

TF 4 *Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß*

Im Reinen Wohngebiet darf die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) nicht höher als 0,5 m über dem Höhenbezugspunkt des jeweiligen Baufeldes liegen.

(§ 16 Abs. 2. Nr. 4 BauNVO)

TF 5 *Bezugspunkt*

Der Bezugspunkt ist der höchste Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der durch das geplante Wohngebäude überdeckten Fläche. Die Bezugshöhe für die Ermittlung des Bezugspunktes der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung dargestellten NN Höhen. Die zwischen den NN Höhenpunkten liegenden Bezugspunkte auf den Grundstücken sind ggf. rechnerisch zu ermitteln.

(§ 18 Abs. 1. BauNVO)

- TF 6 *Baugrenzen*
Die Baugrenzen im Baugebiet WR dürfen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur durch Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände, Dachvorsprünge, Blumenfenster und Vorbauten wie Erker, Balkone, etc. um höchstens 1,50 m überschritten werden.
(§ 6 Abs. 6 LBO SH)
- TF 7 *Baugrenzen*
Die seitlichen Baugrenzen im Baugebiet MI dürfen gem. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO nur durch Gebäudeteile wie Gesimse, Dachüberstände, Dachvorsprünge, Blumenfenster, etc. um höchstens 0,50 m überschritten werden.
(§ 6 Abs. 6 LBO SH)
- TF 8 *Nicht überbaute Flächen*
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.
(§ 8 LBO SH)
- TF 9 *Einteilung der Straßenverkehrsfläche*
Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- TF 10 *Grünflächen*
Die private Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Das Anpflanzen von Großbäumen in Konkurrenz zu den festgesetzten Linden ist nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- TF 11 *Anpflanzen von Bäumen*
Innerhalb der privaten Grünfläche (PG) mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ sind vier Winter-Linden (*Tilia cordata*) anzupflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von ca. 8 m und mit einem Stammumfang von 35-40 cm 5xv als Fortsetzung der vorhandenen Allee zu pflanzen. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit Linden (Stammumfang von 35-40 cm, 5xv) vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- TF 12 *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ ist außerhalb der Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger eine Befestigung der Fläche unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

TF 13 *Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten*

Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Baugebiet WR und innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes der privaten Grünfläche (PG) ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten und Terrassen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau oder durch Großsteinpflaster herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sowie Sickerpflaster sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 1 BauGB)

TF 14 *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger*

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anlieger der geplanten Wohneinheiten sowie der Versorgungsträger innerhalb der angegebenen Fläche dieses Teilgebietes eine Zu- und Abfahrt anzulegen, zu unterhalten und zu nutzen sowie unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu nutzen.

Die Verlegung von Leitungen aller Art ist innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ grabenlos in einer Tiefe von mindestens 150 cm unter GOK zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 15 *Abgrabungen und Aufschüttungen*

Im Reinen Wohngebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis 0,5 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für Abgrabungen zulässig, sofern die Errichtung der Erschließungsstraße dies erfordert.

Gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind im Reinen Wohngebiet Abgrabungen nur auf 1/3 der Länge der Außenwände zulässig.

Im Reinen Wohngebiet sind Abgrabungen und Aufschüttungen für Grundstückszufahrten mit einer max. Breite von 3,50 m sowie für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze mit einer Höhe bzw. Tiefe bis 1,0 m in Bezug zur Höhenlage der zur Erschließung dienenden Erschließungsstraße zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ sind außerhalb der Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

TF 16 *Abfließendes Hangwasser*

Auf den Grundstücken anfallende Hanggewässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke bzw. öffentliche Flächen geleitet werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung nach §84 der Landesbauordnung

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz, abweichend davon werden für das Mischgebiet nachfolgende Festsetzungen getroffen. Die gestalterischen Festsetzungen werden für das Mischgebiet und das Reine Wohngebiet gesondert getroffen, da das Reine Wohngebiet nicht im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung liegt.

1. Festsetzungen für das Mischgebiet

1.1 Dacheindeckung, Dachaufbauten

Im Mischgebiet darf die Gesamtbreite von Dachgauben, Dachflächenfenstern und Dacheinschnitten 40 % der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Dachgauben an den straßenabgewandten Seiten sind nur als Einzelgauben mit stehenden Proportionen mit einer maximalen Breite von 2,00 m und einer maximalen Höhe von 4,20 m zulässig. Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite zulässig.

Im Mischgebiet ist als Dacheindeckungsmaterialien für die Hauptgebäude gebrannter Ziegel mit matter, nicht glänzender Oberfläche im Farbton rot - rotbraun zulässig. Soweit im Bestand nachweisbar, kann auch Schiefer, bei flachen Dachneigungen unter 30° auch Eindeckungen aus Pappe verwendet werden.

Im Mischgebiet sind Dachflächenfenster und Anlagen zur Solarenergienutzung bei traufständigen Gebäuden nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseite zulässig. Bei giebelständigen Gebäuden sind Dachflächenfenster und Anlagen zur Solarenergienutzung nur im Bereich der hinteren Dachhälfte, mindestens 6,00 m von der Straßenseite entfernt, zulässig.

1.2 Fassadenmaterialien

Die Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun herzustellen. Verputzte oder geschlämmte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche in Weißschattierungen zu streichen. Erd- und Obergeschosse sind materialeinheitlich herzustellen. Fassadenanstriche sind in hellen, lichten Farbtönen auszuführen.

1.3 Einfriedungen, Brandgänge, Hauseingänge

Für Einfriedungen im Bereich der Straßen- und Wegefronten, in Brandgängen, Grundstückszufahrten und Hauszugängen sind als Materialien zulässig: das Material der Außenwände der Hauptgebäude, Natursteinmauern oder Klinker.

Für Einfriedungen der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind folgende Materialien zulässig: Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen,

Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung oder standortgerechten heimischen Laubgehölzen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

1.4 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gilt § 15 der Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz i.d.F. vom 21.6.04 bzw. nach dessen Entfall die Satzung für die Gestaltung von Werbeanlagen für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz in der jeweils geltenden Fassung.

2. Festsetzungen für das Reine Wohngebiet

2.1 Dachneigung, Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude sind Dachneigungen von 5° bis 45° zulässig.

Im Reinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterialien für die Hauptgebäude gebrannter Ziegel mit matter, nicht glänzender Oberfläche im Farbton rot - rotbraun zulässig. Es kann auch Schiefer, bei flachen Dachneigungen unter 30° auch Eindeckungen aus Pappe verwendet werden.

2.2 Fassadenmaterialien

Die Außenwandflächen sind in Sichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun herzustellen. Verputzte oder geschlämmte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche in Weißschattierungen zu streichen. Fassadenanstriche sind in hellen, lichten Farbtönen auszuführen.

2.3 Einfriedungen

Für Einfriedungen im Bereich der Straßen- und Wegefronten, in Brandgängen, Grundstückszufahrten und Hauszugängen sind als Materialien zulässig: das Material der Außenwände der Hauptgebäude, Natursteinmauern, Klinker sowie Bepflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen, Holzzäune mit senkrechter Lattung und Metallzäune in Verbindung mit einer Heckenpflanzung oder standortgerechten heimischen Laubgehölzen.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

Planteil B

Hinweise

Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Kampfmittel

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.