

Stadt Preetz

Bebauungsplan Nr. 52 A, 1. Änderung
**„Innenstadtgebiet –
Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz
und Brunnenweg, südlich der Seestraße“**

ENTWURF

Begründung

gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: in der Fassung vom 27. Juni 2012

Auftraggeber:

Wiebe Kirchsee GmbH

Seestraße 9
24211 Preetz

Geschäftsführer: Johannes Wiebe

Auftragnehmer:

GRUPPE PLANWERK
Stadtplaner Architekten Ingenieure

Pariser Straße 1
10719 Berlin

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Siegfried Reibetanz

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Katharina Mach
Cand.-Ing. Karina Ernst

FUGMANN & JANOTTA
Landschaftsarchitektur und Land-
schaftsentwicklung

Belziger Str. 25
10823 Berlin

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Martin Janotta

Inhaltsverzeichnis	Seite
TEIL A PLANUNGSGEGENSTAND	3
1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung	3
2 Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Stadträumliche Einordnung	4
2.2 Plangebiet und Bestand	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
TEIL B PLANINHALT	12
1 Entwicklung der Planungsüberlegungen	12
2 Intention der Planänderung	13
3 Wesentlicher Planinhalt	13
4 Begründung der einzelnen Festsetzungen	14
4.1 Art der baulichen Nutzung	14
4.2 Maß der baulichen Nutzung	17
4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien	20
4.4 Grünflächen	22
4.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	23
4.6 Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen	24
4.7 Sonstige Festsetzungen	25
4.8 Örtliche Bauvorschriften	28
TEIL C AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	31
1 Kosten und Finanzierung	31
1.1 Realisierungskosten	31
1.2 Folgekosten	31
2 Auswirkungen auf die Umwelt	31
3 Haushaltmäßige Auswirkungen	31

3.1	Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben	32
3.2	Personalwirtschaftliche Auswirkungen	32
TEIL D	VERFAHREN.....	33
1	Verfahrensablauf.....	33
TEIL E	ANHANG	34
1	Liste der textlichen Festsetzungen	38
2	Örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung nach §84 der Landesbauordnung	42
3	Rechtsgrundlagen	44

Teil A Planungsgegenstand

1 Veranlassung und Erforderlichkeit der Planänderung

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat in Ihrer Sitzung am 27. September 2011 die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 A beschlossen. Der Geltungsbereich der ersten Änderung umfasst den südlichen Bereich des bestehenden Bebauungsplanes 52 A vom 18. September 2001, dieser setzt für den Änderungsbereich eine Mischgebietsfläche, eine private Grünfläche und ein Reines Wohngebiet fest.

Dieser planungsrechtliche Status entspricht vor allem im Bereich des Reinen Wohngebietes nicht mehr der aktuellen Bedarfssituation und den aktuellen städtischen Entwicklungszielen.

Das Gebäude des ehemaligen Traditionslokals „Beim Schusterjungen“ am Feldmannsplatz 9 wurde durch den neuen Eigentümer abgebrochen und soll durch einen Wohnungsneubau ersetzt werden. Zudem ist im östlichen Teilbereich des Grundstücks eine innerstädtische Nachverdichtung mit drei Wohngebäuden geplant.

Im Rahmen der im bestehenden Bebauungsplan Nr. 52 A getroffenen Festsetzungen war eine geplante Nachverdichtung mit drei Wohngebäuden nicht sinnvoll realisierbar. Zudem beansprucht der geplante Neubau am Feldmannsplatz weniger Fläche, so dass die Ausweisung des Mischgebietes auf einem kleineren Bereich erfolgen kann. Es besteht die Notwendigkeit, die bisher festgesetzten Flächenkulissen neu zu verorten und in ihren Dimensionen dem aktuellen Bedarf anzupassen.

Ziel des Planverfahrens ist die Sicherung einer sinnvollen Weiterentwicklung der Bauflächen sowie einer nachhaltigen innerstädtischen Nachverdichtung. Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dem Standort angemessene Nachverdichtung unter Einbeziehung der historischen Linden in die private Grünfläche als Angebotsplanung geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Es handelt sich um ein Gebiet mit einem bestehenden Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen im südlichen Teilbereich geändert werden soll. Für den nördlichen Teilbereich (Seestraße 2, 4, 6, 8, 10, 12 und Kirchenstraße 61, 63, 65) gelten weiterhin die Aussagen des Bebauungsplanes 52 A.

Durch die Planaufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 52 A soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Plangebietes entsprechend § 1 Abs. 3 und Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sichergestellt werden. Die Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans 52 A lassen die Errichtung der geplanten drei Wohnhäuser im östlichen

Bereich nicht zu, stattdessen ist ein Wohngebäude im Bereich der im Plan geschützten Linden zulässig; es besteht ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Planung erfüllt die Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 BauGB. Die 1. Änderung des Bebauungsplan 52 A soll entsprechend im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses ist dadurch gerechtfertigt, dass der Geltungsbereich innerhalb des Siedlungsgefüges liegt und mit der 1. Änderung des Bebauungsplans, als Maßnahme der Innenentwicklung, eine angemessene städtebauliche Nachverdichtung bereits überwiegend bebauter Bereiche verfolgt wird. Es handelt sich zudem um ein Vorhaben, das der Schaffung neuen Wohnraumes dient.

Da die Flächen im in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Preetz als gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt sind, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2 Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einordnung

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich des Stadtzentrums, im innerstädtischen Bereich der Stadt Preetz. Alle wichtigen Einrichtungen, wie der Bahnhof, das Rathaus, Schulen, Ärzte sowie Einzelhandelseinrichtungen sind fußläufig erreichbar. Westlich des Plangebietes befindet sich in 100 m Entfernung der Kirchsee.

Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die Kührener Straße, die als Kreisstraße 19 über die Kreisstraße 53 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden ist.

Beschreibung der Baustruktur

Die Stadt Preetz ist im Umfeld des Plangebietes ein überwiegend von blockrandständiger Bebauung geprägter Innenstadtbereich.

Innerhalb des Blockes ist eine Nutzungsstaffelung festzustellen. Die westliche Baustruktur ist geprägt durch vielfältige, zentrumsnahe Nutzungsangebote. Weiter in Richtung Osten stuft sich das Gebiet über eine durch Wohnnutzung bestimmte geschlossene innerstädtische Baustruktur hin zu offenen Wohnbebauungen in Richtung Kirchsee ab.

Die Baustruktur um den Feldmannsplatz ist geprägt durch eine überwiegend zwei geschos- sige Bebauung. Die Gebäude stammen überwiegend noch aus dem 19. Jahrhundert und prägen mit ihren rot bis rotbraunen Klinker- oder ihren hellen Putzfassaden den Straßenraum. Die Gebäude rund um den Feldmannsplatz sind durch Nutzungsmischung gekennzeichnet. Neben Geschäftsnutzungen ergänzen auch Büro- und Dienstleistungsnutzungen in der Erdgeschosszone die vorherrschende Wohnnutzung in den Obergeschossen.

Die Baustruktur des östlich angrenzenden Gebietes am Westufer des Kirchsees ist durch eine überwiegend eingeschossige offene Wohnbebauung geprägt.

2.2 Plangebiet und Bestand

Räumliche Grenzen des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches umfasst das Grundstück Feldmannsplatz 9 (Flurstücke 44/3, 44/4, 44/5, 45/5, 45/6 und 45/7 tlw.) sowie die westlich angrenzende Straßenverkehrsfläche des Feldmannsplatzes bis zu deren Mitte. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,45 ha.

Das Grundstück steigt vom Feldmannsplatz ausgehend nach Osten hin bis zum Baumbestand der geschützten Linden an und anschließend fällt das Gelände wieder in Richtung Osten zum Kirchsee hin ab. Der maximale Höhenunterschied beträgt ca. 8,30 m und befindet sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches.

Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Auf dem privaten Grundstück Feldmannsplatz 9 befinden sich derzeit keine Gebäude. Das Gebäude des ehemaligen Lokals „Beim Schusterjungen“ wurde bereits durch den Eigentümer abgebrochen. Für eine Neubebauung durch ein Wohngebäude mit 11 Wohneinheiten liegt eine Baugenehmigung vor.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt bislang von dem Feldmannsplatz aus. Die im Geltungsbereich befindlichen Straßenverkehrsflächen sind öffentlich gewidmet. Auf den Grundstücken existiert zum Teil geschützter Altbaumbestand.

Die UNB wies mit Stellungnahme vom 27.02.2012 darauf hin, dass der östliche Teilbereich die Voraussetzungen des §1 Nr. 9 der Landesverordnung über gesetzlich geschützte Biotop erfüllt. Demnach handelt es sich um einen artenreichen Steilhang. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Feldmannsplatz. Dieser mündet nördlich in die Kirchenstraße, dadurch ist eine direkte Anbindung an das übergeordnete Straßennetz gegeben.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Standort durch die Stadtbuslinie 341 (ZOB-Kiebitzweg) zu erreichen. Die Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Grundstück. Der örtliche Bahnhof ist ca. 600 m entfernt, hier verkehrt ein Regionalbahnverkehr der Strecke

Kiel - Preetz - Plön - Eutin - Lübeck. Die Züge verkehren in beide Richtungen im Halbstunden-Takt. Die Fahrtzeit von und nach Kiel beträgt ca. 15 Minuten.

Der ZOB ist ca. 600 m entfernt, hier verkehren die Regionalbuslinien 4320 in Richtung Kiel / Plön sowie die Linien 220 in Richtung Schönberg / Plön.

Technische Erschließung

Der Geltungsbereich ist teilweise an die notwendigen Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen. Die Flächen im geplanten Reinen Wohngebiet sind zurzeit nicht erschlossen.

Durch das Büro für Geotechnik und Umweltchemie Bauer wurde in einem Bodengutachten die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass „bezüglich einer Versickerung von Regenwässern gemäß Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 ausreichend günstige Bodenverhältnisse angetroffen wurden.“¹ Die Versickerung des Regenwassers soll auf den Grundstücken erfolgen.

Erforderliche Gemeinschaftsanlagen zur Entwässerung der geplanten Wohngebäude sollen über die Seestraße entwässern, dies betrifft das Schmutzwasser. Der Leitungsanschluss der geplanten Wohngebäude soll über die Seestraße erfolgen. Die Eintragung als Baulast ist bereits erfolgt. Dies kommt dem Schutz des Wurzelwerks der Linden zu Gute und ist aus Sicht des Naturschutzes zu begrüßen. Die detaillierte Planung der Ver- und Entsorgung ist Gegenstand der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Durchführung der Baumaßnahme zu berücksichtigen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 werden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung dargestellt. Preetz liegt im Ordnungsraum um das Oberzentrum Kiel, in dem die Siedlungsentwicklung vorrangig auf den Siedlungsachsen erfolgt (Ordnungsräume – Ziel 3Z, Siedlungsachsen – Ziel 1Z). Die Stadt Preetz stellt einen Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung dar, denn es ist ein äußerer Siedlungsachschwerpunkt, der den Endpunkt einer Siedlungsachse bildet. In den Siedlungsachsen soll „insbesondere in den engeren Ein-

¹ Büro für Geotechnik und Umweltchemie Bauer, Gutachten zur Wohnbebauung in Preetz B-Plan 52a, mit Stand vom 20.04.2012

zugsbereichen der Bahnhöfe und Haltepunkte des ÖPNV (...) eine wohnbauliche Entwicklung in ausreichendem Umfang und in angemessen verdichteter Bauweise ermöglicht werden. Außerdem sollen hier Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen angeboten werden, die auf zentrale und / oder wohnungsnaher Lagen angewiesen sind.“ (Siedlungsachsen – Grundsatz 3G). Das Plangebiet liegt nur etwa 600 Meter vom Bahnhof von Preetz entfernt.

Als Zentraler Ort gehört das Unterzentrum Preetz zu den Schwerpunkten für Infrastruktur und Versorgungseinrichtungen sowie für die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung (Zentralörtliches System – Ziel 3Z, Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden – Ziel 2Z). Diese Schwerpunkte sollen eine Entwicklung des Wohnungsbedarfs über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden – Grundsatz 2G). Der Wohnungsbau soll vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen erfolgen, da der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben wird (Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden – Ziel 6Z), um die Zersiedelung zu begrenzen. Ergänzend hierzu soll durch eine städtebaulich angemessene Verdichtung von bestehenden oder geplanten Bauflächen die Inanspruchnahme von Grund und Boden verringert werden (städtebauliche Entwicklung – Grundsatz 3G).

Des Weiteren liegt Preetz auf der ‚Biotopverbundachse – Landesebene‘ und im Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, in dem eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden soll (Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung – Grundsatz 3G).

Mit den geplanten Nutzungen kann den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans entsprochen werden. Die Planung ist mit den Vorgaben vereinbar bzw. dient sie der Erreichung der gesteckten Ziele.

Regionalplan für den Planungsraum III

Gemäß der Karte des Regionalplans für den Planungsraum III, liegt das Unterzentrum Preetz im Ordnungsraum sowie auf einer Siedlungsachse (Siedlungsachse: Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Kiel-Elmschenhagen – Klausdorf – Raisdorf – Preetz (mit Schellhorn)) und bildet den Endpunkt der Achsengrundausrichtung.

Der Regionalplan sieht für den Ordnungsraum vor, dass sich die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung schwerpunktmäßig auf den Achsen vollziehen soll (Grundsatz G (3) – Ordnungsraum Kiel, Ziel Z (1) – Siedlungsachsen im Ordnungsraum Kiel). Dem äußeren Achsenswerpunkt Preetz wird eine besondere Bedeutung zugesprochen, da die ebenfalls auf der Siedlungsachse liegenden Gemeinden Klausdorf und Raisdorf aufgrund natürlicher Gegebenheiten nur über eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten verfügen (Grundsatz G (3) – Siedlungsachsen im Ordnungsraum Kiel). Zudem sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, daher sollen sie Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerbliche Bauflächen und Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen an die zukünftige Entwicklung angepasst ausweisen (Ziel Z (2) – Zentrale Orte).

Nördlich, westlich und südlich an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet von Preetz sind Regionale Grünzüge ausgewiesen, die unbesiedelte Freiräume langfristig schützen sollen und daher nicht für eine Besiedlung zur Verfügung stehen (Ziel Z (3) – Regionale Grünzüge und Grünzäsuren). Das Plangebiet liegt gemäß Karte des Regionalplans im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet von Preetz, das die räumliche Abgrenzung des Siedlungskernes eines Zentralen Ortes bestimmt.

Der Regionalplan prognostiziert für den Kreis Plön, dessen größte Stadt Preetz ist, einen Anstieg der Einwohnerzahlen um 9000 bis 2015. Für den Kreis Plön wird ein Wohnungsneubaubedarf von knapp 13.000 Wohnungen angegeben.

Die Planung ist mit den Vorgaben vereinbar.

2.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Preetz wurde am 16.03.2006 wirksam und zuletzt im Zuge einer Berichtigung im April 2011 geändert.

Laut den Planungsprinzipien des Flächennutzungsplans soll die begrenzte Stadtfläche besser ausgenutzt werden und eine Erweiterung in den Außenbereich durch Verdichtung oder Umnutzung bebauter Flächen begrenzt werden. Bei einer Verdichtung soll jedoch Preetz' Charakter als durchgrünte Stadt gesichert und weiterentwickelt werden. Zudem besagen die Planungsleitlinien, dass ein hoher Versorgungsstandard für die Stadtbevölkerung erreicht werden soll.

Der westliche Teil des Plangebiets ist als gemischte Bauflächen (M) dargestellt und der östliche Teil als Wohnbauflächen (W). Das Plangebiet grenzt im Westen an die örtliche Hauptverkehrsstraße (Kührener Str., Kirchenstr.) an, im Osten an den durch die Wohnbauflächen verlaufenden Gewässerschutzstreifen des Kirchsees, der als landesweite Biotopverbundfläche dargestellt ist.

Der Charakter der Preetzer Wohnbauflächen wird zwar durch Einfamilien- bzw. Reihenhausbebauung mit einem großen Anteil an privatem Gartenland geprägt, doch das Gebiet des Altstadtkerns weist stärkere Verdichtungen auf. Der Flächennutzungsplan sieht innerhalb der Wohnbauflächen Potenzial für weitere Wohneinheiten, insbesondere bei Baulücken und Bauungsmöglichkeiten in rückwärtigen Grundstücksteilen (Bauen in 2. Reihe).

Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden auf der Heimkoppel größere Siedlungsflächen ausgewiesen, die zurzeit in Bebauung befindlich sind. Dabei handelt es sich um

die letzten großen, sinnvoll bebaubaren Flächen am Ortsrand. Daher sollen die innerstädtischen Wohnbauflächen gefördert werden.

Die gemischten Bauflächen in Preetz nehmen entlang der Ortsausfahrtsstraßen wie z. B. der Kührener Straße auch Versorgungsfunktionen auf. Gemäß einer Leitlinie des Flächennutzungsplans soll das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vor allem im Zentrum und in den angrenzenden Bereichen zu einer Belebung dieser Bereiche führen. Zudem soll im Stadtbereich die Durchmischung von Wohnen, Arbeiten und wohnungsnaher Versorgung sichergestellt werden.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planvorhaben ist mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar.

2.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Festgesetzte Bebauungspläne

Bebauungsplan 52 A

Der Bebauungsplan Nr. 52 A „Innenstadtgebiet – Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich der Seestraße“ ist seit dem 18. September 2001 rechtsverbindlich und somit planerische Grundlage im Plangebiet der 1. Änderung. Bis zur Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung gelten für das Plangebiet gemäß § 30 BauGB die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 A getroffenen Festsetzungen.

Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 52 A „Innenstadtgebiet – Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich der Seestraße“ im Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Bebauungsplan 52 A setzt für den vorliegenden Änderungsbereich eine Mischgebietsfläche mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung mit zwei zulässigen Vollgeschossen im Rahmen der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,6 in geschlossener Bauweise sowie ein Reines Wohngebiet mit einer überbaubaren Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung mit einem zulässigen Vollgeschoss im Rahmen der Grundflächenzahl von 0,2 und der Geschossflächenzahl von 0,3 in offener Bauweise fest.

Zudem ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gartenland ausgewiesen. Zum westlichen Mischgebiet hin ist auf der privaten Grünfläche eine Hecke anzupflanzen. Auf der Fläche des Mischgebietes sind 10 zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Über die örtlichen Bauvorschriften werden besondere Anforderungen an die Gestaltung der Hauptgebäude sichergestellt.

Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 52 A „Innenstadtgebiet – Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich der Seestraße“ im Geltungsbereich der 1. Änderung

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wurden die ehemaligen Gebäude am Feldmannsplatz 9 (Lokal „Beim Schusterjungen“) abgerissen. Die Baugenehmigung des geplanten Wohngebäudes mit elf Wohneinheiten wurde auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans erteilt.

Angrenzende Bebauungspläne

An den Änderungsbereich grenzen keine Bebauungspläne an. Nördlich des derzeit geltenden Bebauungsplans 52 A grenzt der Bebauungsplan 5D aus dem Jahr 1961 an. Er setzte die Verbreiterung der Kirchenstraße fest. Der Bereich nördlich der Seestraße wird zurzeit durch den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 30 A überplant, der die angrenzenden Flächen als Flächen für Gemeinbedarf darstellt. Nördlich davon soll ein Kerngebiet ausgewiesen werden.

2.3.4 Ortsrecht

Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz (Baugestaltungssatzung)

Die Baugestaltungssatzung wurde zum Schutz und zur künftigen Gestaltung des Stadtbildes des historischen Stadtkerns am 11.04.1990 erlassen, da das Stadtbild von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist. Die Baugestaltungssatzung erfasst Teile des Plangebiets. Das geplante Mischgebiet und die private Grünfläche liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Baugestaltungssatzung, das geplante Reine Wohngebiet liegt jedoch außerhalb. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 52 A trifft ergänzend zur Baugestaltungssatzung gestalterische Festsetzungen.

Die Baugestaltungssatzung enthält Gestaltungsvorschriften, die vor allem an die Hauptgebäude im öffentlichen Raum besondere Anforderungen formulieren. Ziel der Satzung ist der Erhalt des einzigartigen Charakters der Preetzer Innenstadt sowie die Abbildung ortstypischer Baustile und -strukturen.

Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes

Die Baumschutzsatzung wurde am 12.02.2004 mit dem Schutzzweck der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Belebung, Gliederung und Pflege des Orts- und Landschaftsbildes, der Verbesserung des Stadtklimas, der Erhaltung und Verbesserung der Lebensbedingungen von Menschen, Tieren und Pflanzen sowie zur Abwehr schädlicher Einwirkungen, den Baumbestand in seiner Gesamtheit zu schützen, erlassen.

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzsatzung. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich Bäume die dem Schutz der Satzung unterliegen. Demnach ist es verboten, die geschützten Bäume zu beseitigen, zu zerstören, zu beschädigen oder zu verändern. Beschädigungen sind Einwirkungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit beeinträchtigen können. Eine Veränderung liegt vor, wenn an den geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen verändern, verunstalten oder das weitere Wachstum behindern.

Auf Antrag können Ausnahmen zugelassen werden wenn, die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist und bei Erhalt des Baumes keine Abhilfe geschaffen werden kann. Als unzumutbar gilt der Erhalt geschützter Bäume auf Grundstücken von bis zu 400 m² Grundfläche. Besteht aufgrund von bauplanungsrechtlichen Vorschriften ein Anspruch auf Nutzung und kann dieser Anspruch bei Erhaltung des Baumes nicht oder nur unter unzumutbaren Einschränkungen oder Veränderungen in der Lage des Baukörpers verwirklicht werden kann ebenfalls eine Ausnahme zugelassen werden.

Die Genehmigung zur Ausnahme/Befreiung vom Verbot zur Zerstörung eines Baumes kann eine Ersatzpflanzung standortgerechter und heimischer Art oder sofern dieses nicht realisierbar die Zahlung von Ausgleichsbeträgen erfordern.

Sind für ein Bauvorhaben geschützte Bäume zu beseitigen ist der entsprechende Antrag auf Ausnahme vom Verbot der Zerstörung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen.

2.3.5 Gegenwärtiges Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan 52 A). Bauvorhaben sind derzeit nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 52 A zu beurteilen.

Teil B Planinhalt

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Nachdem das Gebäude Feldmannsplatz 9 eine geraume Weile leer stand, haben die neuen Eigentümer das Vordergebäude abreißen lassen, um dort ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus zu errichten.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich war zunächst beabsichtigt, entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, eine grenzständige Bebauung mit zwei Doppelhäusern sowie zum Brunnenweg hin zwei Einzelgebäude zu errichten. Die Zufahrt sollte im Zuge einer Befreiung über die private Grünfläche erfolgen, da sich eine Erschließung über die im Bebauungsplan eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht realisieren ließ.

Da sich die geplanten Doppelhäuser sowohl in Konkurrenz zu den geschützten Linden als auch in rücksichtsloser Nähe zu den nördlich gelegenen Nachbargebäuden befunden hätten, machte die Stadtverwaltung den Grundstückseigentümern den Vorschlag, den Bebauungsplan zu ändern. Durch „Umklappen“ der geplanten Grünfläche auf den von den Linden bestandenen Bereich und Verlegung der Bauflächen auf die östliche Grundstücksfläche würde die Bebauungsmöglichkeit für eine zusätzliche Bebauung (insgesamt drei Einzelhäuser) in diesem Bereich geschaffen.

Die Nutzungskonkurrenz zu den Linden und die städtebaulichen Spannungen in Bezug zu der vorhandenen Bebauung würden entschärft. Gleichwohl wäre eine Erschließung über die private Grünfläche notwendig, die wasser- und luftdurchlässig und in geringstmöglicher Breite erfolgen sollte, um den Wurzelraum der geschützten Linden so wenig wie möglich zu beeinträchtigen. Zwei Linden am Wohn- und Geschäftsgebäude wurden gefällt, eine Nachpflanzung von vier Linden als Ersatz ist geplant.

Im Rahmen der Neuordnung ist geplant, eine Grundstücksteilung vorzunehmen.

Die private Zufahrt vom Feldmannsplatz zur östlichen Grundstücksfläche entspricht der Mindestbreite von 3 m für Rettungswege der Feuerwehr. In Abstimmung mit der Bauaufsicht Sachgebiet vorbeugender Brandschutz ist die Zufahrt im Kurvenbereich westlich der Linden mit einer Breite von 4 m anzulegen. Im Reinen Wohngebiet ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 11,50 m in Anlehnung an Bild 31 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstrassen vorzusehen.

Aufstell- und Bewegungsflächen stehen im westlichen Grundstücksteilbereich (Mischgebiet) zur Verfügung. Die geplante Zufahrt wird unabhängig von der durch das Wegerecht gesicherten Breite von 3,0 m, mit einer Breite von ca. 6,0 m hergestellt. Dies ist auch zur Erreichbarkeit der nördlich vorgesehenen Stellplätze erforderlich. Darüber hinaus werden die

Anforderungen an den Brandschutz im Baugenehmigungsverfahren abgeprüft. Von der Erfüllung ist auszugehen.

2 Intention der Planänderung

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Wohnnutzung auf den neu geschaffenen Grundstücken im östlichen Bereich zu schaffen sowie den nach derzeitigem Planungsrecht genehmigten Wohnungsneubau am Feldmannsplatz 9 und den Erhalt der historischen Linden zu sichern.

Mit der geplanten Verlagerung der privaten Grünfläche und der Erweiterung des Reinen Wohngebietes wird den Zielen einer angemessenen innerstädtischen Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen entsprochen.

Mit der zukünftigen Bebauung soll die städtebauliche Situation aufgewertet und der Nachfrage an differenzierten innerstädtischen Wohnformen entsprochen werden.

3 Wesentlicher Planinhalt

Entsprechend der Intention der Planung wird die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet – MI – gemäß § 6 BauNVO, Reines Wohngebiet – WR – gemäß § 3 BauNVO sowie als private Grünfläche – PG – (gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB) mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt.

Die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO, werden ausgeschlossen (textliche Festsetzungen Nr. 1 und 3).

Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist für die Mischgebietsfläche über eine Baukörperfestsetzung durch Festsetzung der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,4 i.V.m. der Anzahl der Vollgeschosse – II – sichergestellt. Für das Reine Wohngebiet ist die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung über eine Festsetzung der Grundfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,2 i.V.m. der Anzahl der Vollgeschosse – I – sichergestellt.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche erfolgt mit der Zweckbestimmung Gartenland. Zudem werden auf dieser Fläche der Erhalt von acht historischen Linden und die Neupflanzung von vier Linden mit einem Stammumfang von 35-40 cm gesichert.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und unterhalten werden, sofern sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden.

Die technische wie verkehrliche Erschließung des Reinen Wohngebietes wird durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger der betroffenen Grundstücke gesichert. Die herzustellende Zufahrt darf im Bereich der privaten Grünfläche zum Schutz des Wurzelwerkes der alten Linden nur als wasser- und luftdurchlässige Decke oder Großsteinpflaster mit einer maximalen Breite von 3 m ausgeführt werden.

4 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans 52 A dient der angemessenen Nachverdichtung innerstädtischer Bereiche unter Berücksichtigung bzw. unter Erhalt qualitativ hochwertig begrünter Blockinnenbereiche und soll gemäß § 13a Abs. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan soll insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 2 Satz 3 BauGB).

(Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die textlichen Festsetzungen sind zudem fett geschrieben.)

4.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

ZF Eine Teilfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes wird als 'Reines Wohngebiet' gemäß § 3 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

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)

Begründung:

Die Festsetzung des Reinen Wohngebietes wird aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 A übernommen. Die Festsetzung erfolgt, um den geplanten Neubau von drei Wohngebäuden planungsrechtlich zu sichern. Das Reine Wohngebiet dient der innerstädtischen Nachverdichtung und befindet sich im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Feldmannsplatz 9. Ziel der Planung ist, neue Wohnraumangebote zu schaffen. Es ist nicht beabsichtigt, öffentlichkeitswirksame Nutzungen aus dem Innenstadtbereich anzusiedeln, daher

erfolgt mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 der Ausschluss der im Reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Es soll ein zusätzliches motorisiertes Verkehrsaufkommen sowie fußläufiger Publikumsverkehr verhindert werden.

Mischgebiet

ZF Eine Teilfläche im Plangebiet des Bebauungsplanes wird als ‚Mischgebiet‘ gemäß § 6 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 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)

Begründung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 A behält die Festsetzung eines Mischgebiets gemäß § 6 BauNVO des geltenden Bebauungsplans für das Grundstück Feldmannsplatz 9 bei. Die Festsetzung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und soll den Charakter der ortstypischen Nutzungs- und Baustruktur widerspiegeln. Sie entspricht in seiner Baugebietstypologie den umliegenden innerstädtischen Nutzungsstrukturen um den Feldmannsplatz und bietet durch die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und nicht störenden Gewerbenutzungen ausreichend Spielraum für die Weiterentwicklung des Gebietes.

Das Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das bedeutet, dass die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stört, gleichberechtigt nebeneinander stehen. Der § 6 BauNVO stellt darauf ab, dass Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursachen dürfen. Auch bei der Gleichrangigkeit zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung ist der Störgrad ein Ausschlusskriterium eines Gewerbebetriebes, allerdings heißt ‚nicht wesentlich stören‘, dass „die Bewohner des Mischgebiets eine gewisse Störung in Kauf nehmen müssen“ (Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, § 6 BauNVO).

Unter Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebots in Bezug auf die östlich gelegene Wohnbebauung wird die vorgesehene Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO durch zusätzliche Textliche Festsetzungen auf die mischgebietseigenen Nutzungen beschränkt, die mit den vorhandenen Nutzungsstrukturen in den angrenzenden Baublöcken vereinbar sind.

Folgende Nutzungen werden durch die TF Nr. 2 ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)

Tankstellen (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

Vergnügungsstätten (gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind im Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen allgemein zulässig. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind in überwiegend gewerblich genutzten Bereichen allgemein und außerhalb dieser Bereiche nur ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie der Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 erfolgt im Hinblick darauf, dass sich diese Nutzungsarten nachteilig auf die unmittelbar benachbarte Wohnnutzung auswirken würden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ebenfalls aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da die mit den Nutzungen verbundenen Baulichkeiten nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild, einer blockrandständigen Bebauung, vereinbar sind. Hinzu kommt, dass sich die genannten Nutzungen aufgrund ihres erheblichen Flächenverbrauchs nicht innerhalb des Geltungsbereiches realisieren lassen bzw. aufgrund ihres Flächenverbrauchs weitere Nutzungen ausschließen würden.

Durch die textliche Festsetzung Nr. 2 sollen die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im nicht überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teil des Mischgebietes ausgeschlossen werden.

§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO trifft Regelungen für Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Eine Gliederung des Mischgebiets im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans 52 A ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße nicht angemessen. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben gleichrangig. Wenngleich die Einzelfallprüfung nach § 15 BauNVO zur Beurteilung von Vergnügungsstätten nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets zur Verfügung steht, soll bereits auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung eine klare und nachvollziehbare Rechtsgrundlage geschaffen werden. Eine Konfliktbewältigung wird dadurch hier nicht auf das Zulassungsverfahren verlagert, sondern auf der Grundlage eines Abwägungsprozesses erreicht.

Die Nähe zu benachbarten Wohngebieten rechtfertigt bei anzunehmender ebenfalls vorwiegender Wohnnutzung von Teilen des Mischgebiets den Ausschluss.

Der Ausschluss von nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten in wohngepprägten Teilen und deren ausnahmsweise Zulässigkeit in gewerblich geprägten Teilen stellen den Gebietstyp – Mischgebiet – nicht in Frage, da hierdurch nur eine gewerbliche Nutzungsart unter vielen berührt ist. Aufgrund dessen sind die geplanten Beschränkungen der speziellen Nutzungsart „Vergnügungsstätte“ auch in Bezug auf die dadurch beschränkte Baufreiheit mit Artikel 14 Grundgesetz (GG) vereinbar.

Trotz der geplanten textlichen Festsetzung Nr. 2 zur Art der baulichen Nutzung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes (MI) gewahrt. Die allgemein zulässigen Nutzungen im Mischgebiet werden zum überwiegenden Teil weder eingeschränkt noch ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Mischgebiet soll das Maß der baulichen Nutzung mittels Baukörperfestsetzung in Verbindung mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden. Das Maß der baulichen Nutzung im ‚Reinen Wohngebiet‘ wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Kombination mit einer maximalen Zahl der Vollgeschosse definiert.

Den Anforderungen nach § 16 Abs. 3 BauNVO zur Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist somit hinreichend Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen analog den Festsetzungen zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 A „Innenstadtgebiet – Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich der Seestraße“.

Zulässige Grundfläche (GR) / zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

ZF Für das Reine Wohngebiet wird eine maximal zulässige Überbauung (GRZ) von 0,2 zugelassen.

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)

Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 wird beibehalten. Hierdurch soll die angemessene Nachverdichtung hinsichtlich der Bebauungsdichte geregelt werden. Die Grundflächenzahl von 0,2 in Verbindung mit Baugrenzen und einer offenen Bauweise ermöglicht eine angemessene Verdichtung durch Wohngebäude mit hohem Grünanteil.

Die bisherige städtebauliche und landschaftsplanerische Zielsetzung – Weiterentwicklung der westlich wie südlich bestehenden Einfamilienhaussiedlungen mit hohem Grünanteil – wird beibehalten und fortgeführt.

Um der behutsamen Weiterentwicklung des innerstädtischen Blockes Vorrang vor der maximalen Nachverdichtung zu geben, wird die zulässige Überschreitung von 50 % gemäß § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung durch die textliche Festsetzung Nr. 3 auf 25% beschränkt. Dadurch wird sichergestellt, dass ca. 75 % der Grundstücksfläche gärtnerisch gestaltet und begrünt werden können.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für Reine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 werden eingehalten.

ZF Für das Mischgebiet wird eine maximal zulässige Überbauung (GRZ) von 0,4 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 zugelassen.

Begründung:

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 sowie die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,6 werden ebenfalls aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 52 A übernommen. Ziel der Festsetzungen ist es, die nach geltendem Planungsrecht erteilte Baugenehmigung auch zukünftig planungsrechtlich zu sichern.

Damit werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenzen für Mischgebiete mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 eingehalten.

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO errechnet sich aus den vorgesehenen Festsetzungen eine GRZ von 0,6. Eine Überschreitung der GRZ 0,4 darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 erfolgen.

Zahl der Vollgeschosse

ZF Im Reinen Wohngebiet ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

ZF Im Mischgebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung der Vollgeschosse wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Für die Bebauung im östlichen Teilbereich soll künftig ein Vollgeschoß zulässig sein. Für das Mischgebiet am Feldmannsplatz Nr. 9 werden hingegen 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der ortsüblichen Bebauung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen für die Baufläche im Mischgebiet eine höhere Ausnutzung als für die Bauflächen im Reinen Wohngebiet. Dies ist erforderlich, da die Baufläche im Mischgebiet als Teil der östlichen Raumkante zum Feldmannsplatz fungiert und somit eine höhere städtebauliche Bedeutung für den öffentlichen Raum der Preetzer Innenstadt hat. Zudem ist eine angemessene und nachhaltige Nachverdichtung im rückwertigen Bereich des Reinen Wohngebiets nur dann gegeben, wenn die bauliche Dichte der baulichen Dichte der Blockrandständigen Bebauung untergeordnet ist.

Höhe baulicher Anlagen

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)

Begründung:

Über die Festsetzung der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) soll in Verbindung mit der Festsetzung der Vollgeschosse für die geplanten Wohngebäude im Reinen Wohngebiet die Gebäudehöhe reguliert werden. Zudem soll über den Bezug auf die Höhenpunkte des natürlichen Geländes in Verbindung mit der TF Nr. 14, die die Aufschüttungen und Abgrabungen regelt, verhindert werden, dass der natürliche Geländeverlauf zur Herrichtung der geplanten Wohngebäude wesentlich aufgeschüttet und damit die natürliche Hangneigung verändert wird.

4.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

ZF Im Reinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise zulässig.

Begründung:

Die Festsetzung wird übernommen um die angestrebte Baustruktur der Einfamilienhausbebauung mit hohem Grünanteil planungsrechtlich zu sichern. Bei der Gebäudeplanung sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gemäß der Landesbauordnung einzuhalten.

ZF Im Reinen Wohngebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch äußere Baugrenzen großzügig gefasst.

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)

Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bilden mit den ausgewiesenen Baufeldern den Rahmen, in dem die Errichtung der Gebäude zulässig ist und grenzen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ab.

Die geplanten Wohngebäude auf dem rückwertigen Teil des Grundstückes Feldmannsplatz Nr. 9 werden in keinem direkten Bezug zum öffentlichen Straßenraum stehen, die Aufnahme von Baufluchtlinien oder Raumbildenden Komponenten im Zusammenspiel mit umliegenden Gebäuden zur Bildung öffentlicher oder halböffentlicher Räume wird nicht erforderlich. Daher wird über die ausgewiesenen Baufelder die Lage der Baukörper relativ flexibel gestaltet.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 ermöglicht ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß. Aufgrund der geringen baulichen Dichte und der Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass durch die Überschreitung der Baugrenzen durch die, in der textlichen Festsetzung Nr. 6 aufgezählten, Gebäudeteile keine Beeinträchtigung benachbarter Gebäude oder Nutzungen zu erwarten ist.

ZF Im Mischgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch äußere Baulinie und Baugrenzen gefasst.

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)

Begründung:

Entgegen der Festsetzung im bestehenden Bebauungsplan Nr. 52 A soll die überbaubare Grundstücksfläche durch Baukörperfestsetzung mittels Baulinie und Baugrenzen festgesetzt werden und damit die nicht überbaubaren Grundstücksflächen abgrenzen. Durch die baukörperbezogene Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Zufahrt für die geplanten Grundstücke im rückwärtigen Reinen Wohngebiet von Bebauung freigehalten werden. Die Lage der Baulinie berücksichtigt den Verlauf der Baufluchtlinie und ermöglicht die Fortführung der blockrandständigen Bebauung.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 ermöglicht ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß entlang der seitlichen Baugrenzen. Aufgrund der eingehaltenen Abstandsflächen ist davon auszugehen, dass durch die Überschreitung der Baugrenzen durch die in der textlichen Festsetzung Nr. 7 aufgezählten Gebäudeteile keine Beeinträchtigung benachbarter Gebäude oder Nutzungen zu erwarten ist.

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)

Begründung:

Mit dem Ziel eine gärtnerische Bepflanzung der Grundstücke zu gewährleisten, soll in der textlichen Festsetzung Nr. 8 festgesetzt werden, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten sind. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Wege und Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im

Sinne von § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO. Diese Festsetzung wurde aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und die Freiflächennutzung durch künftige Nutzer / Bewohner wirken sich Bepflanzungen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus. Zudem wird gewährleistet, dass sich im Mischgebiet eine zusammenhängende Hofbegrünung entwickeln kann, die den Wohnbedürfnissen der Bewohner entspricht, gleichzeitig einen „Ausgleich“ im Sinne des § 17 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO darstellt und damit die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Erschließungsflächen für Kraftfahrzeuge ist die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Flächen aufgrund der direkten Verbindung zum Boden als Versickerungsflächen zur Verfügung stehen.

4.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist durch den Feldmannsplatz gegeben.

ZF Der Feldmannsplatz wird entsprechend des Bestandes als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

TF 9 *Einteilung der Straßenverkehrsfläche*

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Die Erschließung der Grundstücke ist über den Feldmannsplatz gesichert. Die textliche Festsetzung Nr. 9 stellt klar, dass der Bebauungsplan durch den Bezug zur unterlegten Plangrundlage keine Einteilung der Straßenverkehrsfläche vornehmen soll. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, um den Träger der Straßenlast nicht unnötig zu binden.

4.5 Grünflächen

ZF Auf einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung einer ‚privaten Grünflächen‘ mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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)

Begründung:

Entgegen der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans wird die Ausweisung einer Grünfläche zwar beibehalten, jedoch nicht in der bisherigen Örtlichkeit. Die Verlagerung der Grünfläche erfolgt, um die Qualität des Baumbestandes zu erhalten und in ein angemessenes begrüntes Umfeld einzubetten.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird bestimmt, dass innerhalb der privaten Grünfläche eine gärtnerische Anlage vorzunehmen und zu unterhalten ist. Innerhalb der privaten Grünfläche das Anpflanzen von Großbäumen ausgeschlossen. Dies erfolgt zum einen, um die optische Wirkung der geschützten Linden nicht zu schwächen und zum anderen, um eine Konkurrenz um Licht, Wasser und Nährstoffe zu vermeiden, um die Linden physisch nicht zu schwächen.

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

ZF Innerhalb der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ sind Bäume zu erhalten und weitere anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b 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 min. 35-40 cm, 5xv) vorzunehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Begründung:

Mit der textlichen Festsetzung Nr.11 wird bestimmt, dass innerhalb der privaten Grünfläche vier Linden anzupflanzen und zu unterhalten sind. Um dem Erscheinungsbild des Baumbestandes zu entsprechen sind neu zupflanzende Bäume in einem Abstand von ca. 8 m und

mit einem Stammumfang von 35-40 cm fünfmal verpflanzt zu pflanzen. Der Stammumfang wurde gewählt, um einerseits eine schnelle Raumwirkung bei gleichzeitig gutem Anwuchserfolg zu erzielen. Die Linden sollten in der Flucht der bestehenden Allee gepflanzt werden. Die festgesetzten Baumpflanzungen sind zudem dauerhaft zu erhalten und zu pflügen.

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)

Begründung:

Die Festsetzung dient der Erhaltung wertvoller Vegetationsstrukturen für das Ortsbild und dem Biotopschutz. Die zu erhaltenen Linden können nur dauerhaft erhalten werden, wenn das Wurzelwerk ausreichend geschützt ist. Der Erhaltung der bestehenden Einzelgehölze kommt im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben, eine wichtige städtebauliche Bedeutung für das Ortsbild zu. Der Baumbestand bildet eine räumliche Grenze zwischen dem geplanten blockrandständigen Gebäude am Feldmannsplatz Nr. 9 und den geplanten Wohnbauten im Reinen Wohngebiet dar. Dies ist ein wesentliches Merkmal der angemessenen Nachverdichtung. Die Verdichtung von Blockinnenbereichen ist nur dann mit Qualitäten für die angestrebte Wohnnutzung verbunden, wenn ein hinreichender Anteil an Frei- und Grünflächen gewährleistet wird.

4.7 Boden- und grundwasserschutzbezogene Festsetzungen

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)

Begründung:

Wege, Zufahrten und Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau oder mit Großsteinpflaster herzustellen, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch diese Maßnahmen sollen der Versiegelungsgrad und damit der Eingriff in den Naturhaushalt reduziert werden, indem anteilig die

Versickerung möglich ist und Bodenfunktionen im Grundsatz erhalten bleiben. Damit die Wirksamkeit dieser Festsetzungen nicht eingeschränkt wird, sollen Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern wie Betonunterbau, Fugenverguss und undurchlässige Asphaltierungen und Betonierungen sowie Sickerpflaster ausgeschlossen werden.

Zu den wasser- und luftdurchlässigen Belägen zählen solche Beläge, die vollständig bzw. in einem gewissen Umfang eine Versickerung von Niederschlägen ermöglichen. Hierzu zählen insbesondere mit Fugen verlegtes Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Betonverbundsteine auf Sand-/Schotterunterbau, Sandflächen, Schotter, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (z.B. Stellplätze, Zufahrten). Bei Rasenfugen entstehen zusätzlich kleinteilig Vegetationsflächen.

4.8 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

ZF Innerhalb der Baugebiete und der privaten Grünfläche sind Teilflächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Das festgesetzte Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, 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 min. 150 cm unter GOK zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Den Anliegern der rückwärtigen Grundstücke ist die Erreichbarkeit ihrer Grundstücke zu gewährleisten. Die rechtliche Sicherung erfolgt durch Festsetzung einer Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist im Bebauungsplan. Um die Nutzbarkeit durch die Anlieger zu sichern, wird die Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 Baugesetzbuch als Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist, ausgewiesen. Die Belastung erfolgt später durch Baulast außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Der Bebauungsplan erteilt noch kein Nutzungsrecht, er schafft lediglich die rechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen.

Der Leitungsanschluss der geplanten Wohngebäude ist über die Seestraße geplant. Die Eintragung als Baulast ist bereits erfolgt. Diese Variante kommt dem Schutz des Wurzelwerks der Linden zu Gute und wird aus Sicht des Naturschutzes begrüßt.

Flächen für Nebenanlagen

ZF Innerhalb des Mischgebietes wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter festgesetzt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Begründung:

Gemäß § 16 (8) der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön in der Fassung der 5. Änderung vom 10.03.2005 werden die Abfalltonnen nur bis zu einer Tiefe von 20m vom Grundstück geholt. Demnach sind die Bewohner der hinteren Wohngebäude verpflichtet ihre Abfalltonnen bis auf 20 m an die Straße zu stellen. Dafür wird ein Sammelplatz für Abfallbehälter auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen eingerichtet. Auf dem Sammelplatz sind die Abfallbehälter aller Gebäude innerhalb des Änderungsbereichs (Mischgebiet und Reinem Wohngebiet) untergebracht. Die Fläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter befindet sich in ca. 5 m Entfernung zur nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche dem Feldmannsplatz und entspricht somit den Anforderungen aus dem Merkblatt für Abfallwirtschaftliche Aspekte bei der Bauleitplanung für Städte und Gemeinden im Kreis Plön.

Abgrabungen und Aufschüttungen

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)

Begründung:

Die übermäßige Veränderung des bestehenden Geländes soll nach Möglichkeit vermieden werden, daher werden Abgrabungen und Aufschüttungen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zugelassen.

Der Teilbereich der Wendeanlage soll als gerade Fläche realisiert werden, daher sind ausnahmsweise Überschreitungen für Abgrabungen zulässig, sofern sie zur Errichtung der Erschließungsstraße erforderlich sind.

Charakteristisch für den Änderungsbereich sind die prägnanten Höhenunterschiede von bis zu 8 m. Vor Allem die Flächen des Reinen Wohngebietes befinden sich in Hanglage. Die geplanten Gebäude innerhalb der Wohnbaufläche sollen sich in die östlich angrenzende, straßenbegleitende Bebauung der Seestraße und des Brunnenweges einfügen. Daher wird die Aufschüttung des Geländes bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zugelassen. Die Begrenzung der Aufschüttungen soll die Veränderung des natürlichen Geländes einschränken. Um eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten zu können, sollen Aufschüttungen und Abgrabungen die für die Herstellung von Zufahrten, Stellplätzen, Garagen oder überdachten Stellplätzen erforderlich sind mit einer Höhe bzw. Tiefe von 1,0 m zugelassen werden.

Gegenüber dem natürlichen Geländeverlauf sind Abgrabungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur auf 1/3 der Länge der Außenwände zulässig. Eine optische Erhöhung der geplanten Wohngebäude im östlichen Teilbereich durch Rundumabgrabung soll vermieden werden, indem eine Begrenzung von Abgrabungen zur Belichtung von Untergeschossen vorgenommen wird.

Innerhalb der privaten Grünfläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen mit Ausnahme zur Herstellung der Zufahrt unzulässig, um den Wurzelbereich der geschützten Linden zu schützen und ein langsames Absterben der Bäume zu verhindern.

Abfließendes Hangwasser

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)

Begründung:

Die textliche Festsetzung Nr. 16 soll in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 15 sicherstellen, dass die nördlich, westlich und südlich an das Reine Wohngebiet angrenzenden Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches nicht durch die Neubebauung beeinträchtigt werden. Die betroffenen Grundstücke liegen deutlich tiefer als die vorgesehenen Bauflächen. Die getroffene Festsetzung soll verhindern, dass die Nachbargrundstücke durch anfallende Hanggewässer gestört werden.

4.9 Örtliche Bauvorschriften

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.

Begründung:

Die örtlichen Bauvorschriften für die Baugebiete im Änderungsbereich enthalten Regelungen hinsichtlich der Oberkante des Erdgeschosses, der Dachgestaltung, der Fassadengestaltung, der Materialien für Einfriedungen, Brandgänge und Hauseingänge, der Werbeanlagen. Mittels der örtlichen Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung ins städtebauliche Gesamtbild einfügt. So ist beispielsweise die Gestaltung der Dachlandschaften entscheidend für das Ortsbild.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften lassen für die Außenwände und Dächer baulicher Anlagen im Mischgebiet und im Reinen Wohngebiet nur bestimmte Materialien bzw. Farbgebungen zu. Dies ist erforderlich, um einen einheitlichen Gesamteindruck der Bebauung zu sichern. Zudem wurden ortstypische Materialien und Farbgebungen ausgewählt, so dass die geplanten Neubauten sich städtebaulich-baugestalterische in die Umgebung einfügen.

Die Vorschriften für das Reine Wohngebiet sind erforderlich, da dieser Bereich außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsgestaltungssatzung liegt, sich jedoch in unmittelbarer Nähe zum erweiterten Innenstadtbereich befindet. Die rückwärtigen Gebäude sollen sich der Straßen begleitenden Bebauung der Seestraße und des Brunnenweges unterordnen.

Die verbleibende Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß, individuellen Ansprüchen zu genügen, andererseits einen kontinuierlichen Übergang zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung sicherzustellen.

4.10 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.

Teil C Auswirkungen des Bebauungsplans

1 Kosten und Finanzierung

1.1 Realisierungskosten

Bei Inkraftsetzung der Planung werden Kosten für die Umsetzung der Planung anfallen. Die zu erwartenden Realisierungskosten werden durch einen Dritten übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Preetz dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

1.2 Folgekosten

Mögliche Folgekosten, die nach Realisierung der Planung wie beispielsweise durch die Pflege der anzupflanzenden Bäume werden durch einen Dritten übernommen, so dass der Haushalt der Stadt Preetz dadurch nicht in Anspruch genommen wird.

2 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Vegetationsbestand des Plangebietes ist im westlichen Bereich durch dichte Bebauung geprägt. Im mittleren Bereich bestimmt die Lindenallee aus Winter-Linden die Vegetation. Zwei Linden sind bereits dem Neubau im geplanten Mischgebiet gewichen. Der Unterwuchs ist durch Bodendecker und Krautschicht geprägt. Zur Zeit der Begehung im Januar 2012 war der Unterwuchs bereits weitgehend beseitigt. Die Fläche des Wohngebietes weist auf den Luftbildern noch einen von Gehölzen geprägten gartenartigen, verwilderten Charakter auf. Aus der Gartennutzung verblieben sind 2 Wallnussbäume, weiterhin waren ein Ahorn, eine Esche und eine Ulme vorzufinden. Von diesen Bäumen wurden ein Walnussbaum, die Esche und der Ahorn inzwischen ebenfalls gefällt. Ein großer Teil der Fläche ist mit Sandaushub überdeckt. Die ostexponierte Hangfläche weist auf der gesamten Länge ein Gefälle von ca. 8 m auf. Entsprechend dem Kartierschlüssel der geschützten Biotope in Schleswig-Holstein wurde geprüft, ob der Hang nach § 15a (1) 8d LNatSchG als geschütztes Biotop einzustufen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön wurde ein Antrag auf Befreiung gestellt. Die im Zuge des Bauvorhabens gefällten Bäume sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Preetz zu ersetzen. Für die Baustraße wird nach Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Preetz ein spezieller Aufbau verwendet, der einen Schutz des Wurzelraumes sichert. Für Baumschutzmaßnahmen wird die DIN 18920 angewendet.

Aufgrund des besonderen Artenschutzes entsprechend § 44 BNatSchG ist besonders darauf zu achten, dass die dort verzeichneten Zugriffsverbote nicht durch das geplante Bauvorhaben zutreffen. Die bestehenden Vegetationsstrukturen bieten insbesondere Vögeln und möglicherweise Fledermäusen Lebensraum. Als relevante Arten sind die europäischen Vogelarten mit Vorkommen in Gärten (Baum- und Gebüschbrüter) hier zu vermuten. Die alten Lin-

den auf dem Grundstück können Wochenstuben oder Zwischenquartiere für Fledermäuse sein. Durch die Umnutzung und die Fällung von Bäumen können Lebensräume bzw. Habitatstrukturen für die Arten verloren gehen. Bei den Vögeln ist davon auszugehen, dass sich die Population der relevanten Arten im räumlichen Zusammenhang nicht signifikant verändern wird, da die Fläche relativ klein ist und im Umfeld hinreichend andere Nistmöglichkeiten und Nahrungshabitate zur Verfügung stehen. Um sicher zu gehen, dass keine Störungen der Vögel beim Brutgeschäft erfolgen, sollten die Bauzeiten im Gehölzbereich außerhalb der Brutperiode von Juli bis März stattfinden. Für Fledermäuse kommen nur die alten Linden als Habitatstrukturen in Frage. Hier könnten die beiden bereits gefälltten Linden einen Habitatverlust darstellen. Daher sollten an dem neuen Gebäude im Mischgebiet mindestens zwei Fledermauskästen als Ersatzhabitate angebracht werden.

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von 4.500 m². Das ca. 1.000 m² große Mischgebiet kann mit der GRZ von 0,6 bis zu 80% versiegelt werden und das reine Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 2.500 m² kann mit der GRZ von 0,2 und 25% Überschreitung bis zu 25% versiegelt werden. Im Mischgebiet entsprach die Versiegelung im Bestand etwa der Neuversiegelung. Im Wohngebiet ist mit einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 500 m² zu rechnen. Mit dieser Neuversiegelung gehen die Bodenfunktionen Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Wasserrückhalt, Filterwirkung des Bodens sowie dessen Ertragsfunktion verloren. Der Verlust der Bodenfunktionen wurde durch die herabgesetzte Überschreitung im Wohngebiet vermindert. Weitere Minderungsmaßnahmen lassen sich durch die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück durch Mulden und Rigolen erzielen. Damit könnte auch der Wasserhaushalt im Gebiet gestützt werden.

Mit klimatischen Auswirkungen ist im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben nicht zu rechnen.

3 Haushaltmäßige Auswirkungen

3.1 Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Keine.

3.2 Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine.

Teil D Verfahren

1 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Preetz hat am 27.09.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52 A „Innenstadtgebiet – Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich Seestraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.11.2011 im Internet auf www.preetz.de veröffentlicht. In den Kieler Nachrichten wurde am 01.11.2011 auf die Bekanntmachung im Internet hingewiesen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Bürgergespräches durchgeführt. Es fand am 18.01.2012 im Ratssaal der Stadt Preetz statt. Die Ankündigung erschien am 05.01.2012 im Internet unter www.preetz.de. Auf diese Veröffentlichung wurde am 04.01.2012 in den Kieler Nachrichten hingewiesen.

An der Informationsveranstaltung nahmen 14 interessierte Bürger und Bürgerinnen teil.

Ergebnis:

Die Anregungen und Hinweise hatten keine Ergänzung im Bebauungsplanentwurf zur Folge.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (insgesamt 28 Behörden und 2 Nachbargemeinden) wurden mit Schreiben vom 12.01.2012 und 23.01.2012 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Äußerung innerhalb eines Monats (bis 24.01.2012) eingeräumt.

Insgesamt äußerten sich 12 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange sowie Nachbargemeinden, 1 Stellungnahme ging außerhalb der Frist ein. Davon hatte 1 Behörde keine Anregungen und Hinweise bzw. war in ihren Belangen nicht betroffen. 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gaben Anregungen bzw. Hinweise ab. 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden äußerten sich nicht zum Bebauungsplan-Vorentwurf. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

Ergebnis:

Infolge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten Änderungen im Bebauungsplan-Entwurf gegenüber dem Vorentwurf.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- TF Nr. 4 regelt die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses in Bezug zum örtlichen Gelände.
- Die TF Nr. 5 gibt den Bezugspunkt zur Festsetzung der baulichen Höhe an.
- Die TF Nr. 9 trifft Aussagen zur Bepflanzung innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘.
- Die TF Nr. 10 regelt den Erhalt und die Ergänzungspflanzung der geschützten Linden.
- Die TF Nr. 11 regelt die Befestigung innerhalb der Grünfläche zum Schutz der Linden
- Die TF Nr. 12 wird durch „...ist eine Befestigung von ... *und Terrassen* nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau *oder durch Großsteinpflaster* herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie ... *sowie Sickerpflaster* sind unzulässig.“ ergänzt. Der letzte Satz entfällt, da die Reduktion des GFL-Rechts im Bereich der privaten Grünfläche von 4m auf 3m zeichnerisch vorgenommen wird.
- Die TF Nr. 13 wird um Aussagen ergänzt, dass das Verlegen von Leitungen innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘ grabenlos in einer Tiefe von mindestens 150 cm unter GOK zulässig ist.
- Die Planzeichnung wird um eine Fläche für Nebenanlagen, zur Bereitstellung der Abfallbehälter ergänzt.
- Die TF Nr. 14 regelt die Abgrabungen und Aufschüttung im Reinen Wohngebiet und innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Gartenland‘.
- In den Örtlichen Bauvorschriften entfallen die Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 2., da die Höhe des Erdgeschoßfußbodens bereits über die TF Nr. 4 geregelt ist und der Bezug zur Zufahrt aufgrund des bewegten Geländes nicht die gewünschte Regulierung der Gebäudehöhe zulässt.
- Der Kurvenverlaufs des GFL-Rechts westlich der festgesetzten Linden wurde zum Schutz des Wurzelwerks um ca. 5 m nach Westen verschoben und ausgerundet. Zudem wurde die Breite des GFL-Rechts im Bereich zwischen den Linden auf 3 m reduziert.

-
- Die Neuanpflanzung der Linden wurde in der Flucht der vorhandenen Linden angeordnet, es wird die Winter-Linde vorgesehen.

In der Begründung zum Bebauungsplan erfolgten Ergänzungen und Klarstellungen.

Darüber hinaus erfolgten Planänderungen aufgrund des weiteren Planungsfortschritts

Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- Der Geltungsbereich wird wie folgt geändert: die Straßenverkehrsfläche wird bis zu deren Mitte in den Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließung der Grundstücke zu sichern und die Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zu erfüllen.
- Die Straßenverkehrsfläche des Feldmannsplatzes und die Straßenbegrenzungslinie werden zeichnerisch festgesetzt.
- Die TF Nr. 9 stellt klar, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans ist.

Offenlegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Preetz hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A „Innenstadtgebiet – Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich Seestraße“ nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie nach Planungsfortschritt mit der mit dem Hinweis, den Stammumfang der zu pflanzenden Bäume mit 35-40 cm festzusetzen, gebilligt und beschlossen, die Planfassung vom 21. März 2012, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Ankündigung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am 27. 03. 2012 im Internet auf der Homepage der Stadt Preetz sowie in den Kieler Nachrichten vom 26.03.2012.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung 21. März 2012 mit Begründungstext wurde in der Zeit vom 13.04.2012 bis einschließlich 14.05.2012 in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Preetz, Bahnhofstraße 24, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Insgesamt äußerte sich 1 Bürger zum Planverfahren.

Ergebnis:

Infolge der öffentlichen Auslegung erfolgten keine Änderungen des Bebauungsplanes.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (insgesamt 28 Behörden und 2 Nachbargemeinden) wurden mit Schreiben vom **xx.03.2012** von der Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Äußerung bis einschließlich 14.05.2012 eingeräumt.

Insgesamt äußerten sich 10 Behörden und sonstige Träger öffentliche Belange sowie 1 Nachbargemeinde, 1 Stellungnahme ging außerhalb der Frist ein, wurde jedoch in die Abwägung eingestellt. Davon hatten 4 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 1 Nachbargemeinde keine Anregungen und Hinweise bzw. waren in ihren Belangen nicht betroffen. 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben Anregungen bzw. Hinweise ab. 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 1 Nachbargemeinde äußerten sich nicht zum Bebauungsplan-Entwurf. Es wird davon ausgegangen, dass ihre Belange von der Planung nicht berührt sind.

Ergebnis:

Infolge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten Änderungen des Bebauungsplanes. Hierbei handelt es sich um redaktionelle Änderungen, die Grundzüge der Planung sind hiervon nicht berührt.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- Die Fläche die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten ist, wurde entsprechend der Stellungnahme der Bauaufsicht Sachgebiet vorbeugender Brandschutz des Kreises Plön im Kurvenbereich westlich der Linden auf 4 m verbreitert und im östlichen Bereich um 2,5 m nach Norden erweitert um den Anforderungen des Brandschutzes gerecht zu werden.
- Die Aussagen zu den Hinweisen bezüglich der Kampfmittel sowie zum Denkmalschutz werden textlich in die Planzeichnung übernommen.

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgten Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen.

Darüber hinaus erfolgten Planänderungen aufgrund des weiteren Planungsfortschritts

Zeichnerische und textliche Festsetzungen:

- Die textliche Festsetzung Nr. 15 wird um folgenden Wortlaut ergänzt:
,Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für Abgrabungen zulässig, sofern die Errichtung der Erschließungsstraße dies erfordert‘.
- Die Fläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter wird um ca. 6,3 m in westliche Richtung verschoben.

In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf erfolgten Änderungen, Ergänzungen und Klarstellungen.

Erneuter Offenlegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Preetz hat in seiner Sitzung am 27.06.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A „Innenstadtgebiet – Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich Seestraße“ nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden sowie nach erfolgter erster Offenlage und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie nach Planungsfortschritt, gebilligt und beschlossen, die Planfassung vom 22. Mai 2012, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen.

Die Ankündigung der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes erfolgte am _____ im Internet auf der Homepage der Stadt Preetz sowie in den Kieler Nachrichten vom _____.

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung 27. Juni 2012 mit Begründungstext wurde in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ in der Abteilung Stadtplanung der Stadt Preetz, Bahnhofstraße 24, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ergebnis:

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden (insgesamt 28 Behörden und 2 Nachbargemeinden) wurden mit Schreiben vom _____ von der Planung unterrichtet und zur erneuten Äußerung aufgefordert. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde eine Frist zur Äußerung bis einschließlich _____ eingeräumt.

Ergebnis:

Teil E Anhang

1 Liste der textlichen Festsetzungen

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)

2 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.

3 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.

4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) 1) vom 22. Januar 2009, letzte berücksichtigte Änderung: § 18 Abs. 8 gestrichen (Art. 4 Ges. v.17.01.2011, GVOBl. S. 3).