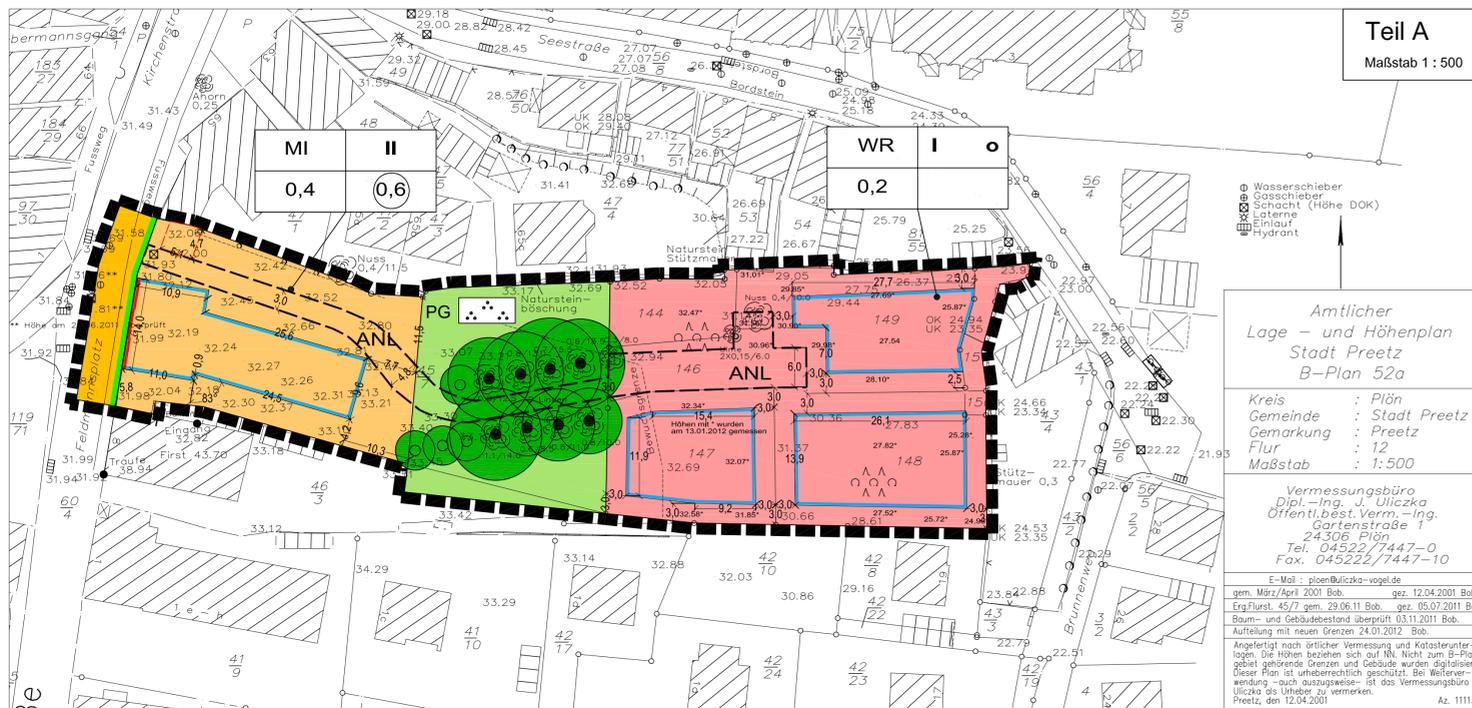


Satzung der Stadt Preetz über den Bebauungsplan Nr. 52 A, 1. Änderung "Innenstadtgebiet - Gebiet zwischen Kirchenstraße / Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich der Seestraße"



Textliche Festsetzungen (Teil B)

Es gilt das 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); die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466); die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-14), zuletzt geändert am 17. Januar 2011 (GVBl. S. 3)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 zuzurechnen 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.
(§ 16 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 Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) und Stellplätze mit einer Höhe bzw. Tiefe bis 1,0 m in Bezug zur Höhenlage der zur Erschließung dienenden Erschließungsstraße zulässig. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind außerhalb der Fläche mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- TF 16 Abfließendes Hangwasser**
Auf den Grundstücken anfallende Hanggewässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke bzw. öffentliche Flächen geleitet werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUR GESTALTUNG NACH § 92 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 Traufänge 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 geschlämte Wandflächen sind nur in matter Oberfläche in Weißschattierungen zu streichen. Erd- und Obergeschosse sind materialineinheitlich 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 geschlämte 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, Holzäune 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.

HINWEISE

- 1. 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.
- 2. KAMPFMITTEL**
Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A „Innenstadtgebiet - Gebiet zwischen Kirchenstraße/Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich der Seestraße“ auf der Fläche des Grundstücks Feldmannsplatz 9 (Flurstücke 44/3, 44/4, 44/5, 45/5, 45/6 und 45/7)

Verfahrensvermerke Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom _____ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 02.11.2011 im Internet veröffentlicht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 01.11.2011 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.01.2012 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2012 und 23.01.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Ausschuss für Bauplanung hat am 21.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.04.2012 bis 14.05.2012 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.03.2012 im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 26.03.2012 durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.

Preetz, den _____ Bürgermeister _____

Plön, den _____ ÖbVI J. Uliczka

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Preetz, den _____ Bürgermeister _____

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Preetz, den _____ Bürgermeister _____

- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, §§ 4 Abs. 3 und 4 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Preetz, den _____ Bürgermeister _____

ZEICHENERKLÄRUNG

auf der Grundlage der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Art der baulichen Nutzung

- WR Reines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Grünflächen

- PG Private Grünfläche
- mit der Zweckbestimmung: Gartenland

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Erhalten von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Fläche zur Bereitstellung der Abfallbehälter



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Satzung der Stadt Preetz über den Bebauungsplan 52A, 1. Änderung

"Innenstadtbereich - Gebiet zwischen Kirchenstr./ Feldmannsplatz und Brunnenweg, südlich der Seestr."

Stand: 27.06.2012