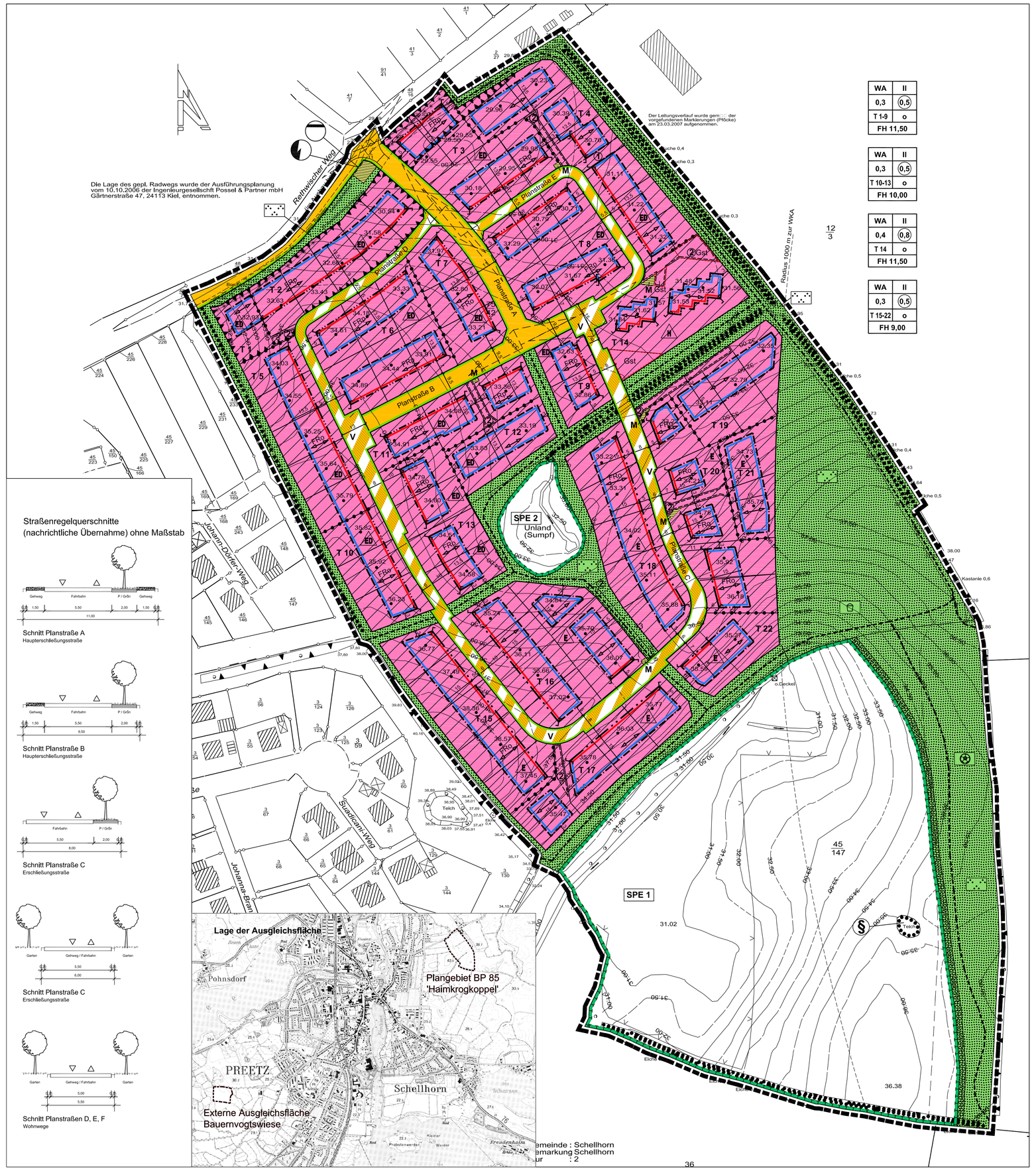
Satzung der Stadt Preetz, Kreis Plön über den Bebauungsplan Nr. 85 Plangebiet 'Haimkrogkoppel'
für das Gebiet östlich des Bebauungsplanes Nr. 78A und südlich des Rethwischer Weges

Planzeichnung Teil A



Planzeichenerklärung

Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA – Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,8 – Geschossflächenzahl GFZ
- 0,3 – Grundflächenzahl GRZ
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 10,0 – Firsthöhe FH

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

- o – offene Bauweise
- E – nur Einzelhäuser zulässig
- H – nur Hausgruppen zulässig
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V – verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Ver- und Entsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 sowie Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Trafostation
- Pumpstation
- M – Müllsammelplatz

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche
- öffentliche Parkanlage
- Bolzplatz
- Kinderspielplatz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 sowie Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- SPE 1 – Bezeichnung der Maßnahmen gem. textl. Festsetzung 11.1
- SPE 2 – Bezeichnung der Maßnahmen gem. textl. Festsetzung 11.2
- Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knickwälle)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knickwälle) sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung 55 db Isophone tags 5,0 m ü. GOK
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Gst – Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

Nachrichtliche Darstellungen

- Sichtfeld
- Waldschutzstreifen
- 70 – Höhenlinien
- geplante Grundstücksteilung
- § – gem. § 25 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotope
- Abstand 1000 m zur bestehenden Windkraftanlage

Weitere Darstellungen

- T 1 – Teilgebiet
- FRp – Festgesetzte Firstrichtung wie dargestellt (Rechtsgrundlage §92 LBO)
- FRo
- Wanderweg
- 35,59 – Bezugshöhe in m über NN §§ 16 Abs. 2 u. 3 + 18 BauNVO
- Trennung zwischen Baugrenze und Baulinie

Rechtsgrundlage: BauNVO i. d. V. v. 23.01.1990

Text Teil B

Textliche Festsetzungen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
(Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Überschreitung der Grundflächenzahl
Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 20 % überschritten werden.
(Rechtsgrundlage §19 (4) Satz 3 BauNVO)

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und §18 BauNVO)

3.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß
Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) darf nicht höher als 0,20 m über dem Bezugspunkt liegen.

3.2 Bezugspunkt
Bezugspunkt ist der höchste Punkt des natürlichen Geländes innerhalb der durch das geplante Hauptgebäude überdeckten Fläche.

Die Bezugshöhe für die Ermittlung des Bezugspunktes der baulichen Anlagen ist die in der Planzeichnung dargestellten NN Höhen. Die zwischen den NN Höhenpunkten liegenden Bezugspunkte auf den Grundstücken sind ggf. rechnerisch zu ermitteln. Für jedes Grundstück ist eine Bezugshöhe in der Planzeichnung angegeben.

Der Bezugspunkt ist für alle festgesetzten Höhen maßgeblich, wie Oberkante Fertigfußboden, Firsthöhe.

4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In Gebieten mit der Festsetzung Einzel- und Doppelhäuser ED sind Einzelhäuser oder Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung zulässig. Bei vorhandener Grenzbebauung gilt das Anbaugebot gemäß § 6 Absatz 1 Satz 2 der LBO.

5 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind nur bis zu zwei Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte, bzw. je Reihenhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig.

6 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für Einzelhausgrundstücke in den Teilbereichen T 1 - 14 wird die Mindestgröße mit 500 qm und in den Teilbereichen T 15 - 22 mit 600 qm festgesetzt. Für Doppelhausgrundstücke wird die Mindestgröße je Grundstück für eine Doppelhaushälfte mit 300 qm festgesetzt. Für den Teilbereich mit der Festsetzung Hausgruppen wird keine Mindestgröße festgesetzt.

7 Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§§ 12(6) und 14 (1) BauNVO i(m § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

7.1 In den Teilbereichen mit der Festsetzung Einzelhäuser E bzw. Doppelhauser ED sind Nebenanlagen im Sinne des §12 Abs. 1 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie, grenzständig zur seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.
(Rechtsgrundlage § 12(6) BauNVO)

7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen, zwischen der Baulinie/Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, mit Ausnahme von Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zur Grundstückgrenze einhalten.
(Rechtsgrundlage § 23 Abs. 5 BauNVO)

7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind für Einzelhäuser min. 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Je Doppelhaushälfte, bzw. je Reihenhaus ist min. 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen.
(Rechtsgrundlage § 85 LBauO)

8 Sichtfelder

In den Sichtfeldern sind keine baulichen Anlagen zulässig. Einfriedungen, Aufschüttungen und Anpflanzungen dürfen in diesen Bereichen eine Höhe von 0,70 m über OK der fertig ausgebauten Fahrbahn nicht überschreiten.

9 Pflanzbindungen und Pflanzpflichten (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Anpflanzung von Gehölzen - öffentliche Erschließungsstraßen
Entlang der 8,00 m, 9,50 bzw. 11,00 m breiten Erschließungsstraßen ist mindestens je laufende 25 m ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die einzelnen Pflanzstandorte haben eine offen zu haltende Fläche von mindestens 6,0 m² aufzuweisen und sind mit einer geeigneten dauerhaften Begrünung zu versehen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Empfohlene Pflanzenliste:

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Essbare Vogelbeere	*Sorbus aucuparia 'Edulis'*
Mehlbeere	*Sobus intermedia*

Mindestqualitäten:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang

9.2 Anpflanzung auf öffentlichen Grünflächen
Auf mindestens 20 % der Gesamtfläche sind Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Pro angefangene 200 qm Pflanzfläche ist mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum in die Pflanzung zu integrieren. Zur südlichen Grünfläche hin sind die Pflanzungen dichtwachsend auf mind. 30 % der Fläche auszuführen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
Die ausgewiesenen Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Gehölzen, die Knickschutzstreifen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind bei der Berechnung der Pflanzflächen nicht mit einzurechnen.

Empfohlene Pflanzenliste:

Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Gewöhnlicher Efeu	*Hedera helix*
Gewöhnliche Esche	*Fraxinus excelsior*
Gewöhnliche Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rosen	*Rosa spec.*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Stieleiche	*Quercus robur*
Ulmen-Hybride	*Ulmus x hollandica*
Winter-Linde	*Tilia cordata*
Obstgehölze	

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16
v. = verpflanzt, m.B. = mit Ballen, STU = Stammumfang in cm
Sträucher 2 x v., o.B. 60-100
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen

9.3 Anlage einer Pflanzfläche in der südlichen Grünfläche
Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächenhaft zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Davon sind 26 lfdm als Knickwall auszubilden. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Empfohlene Pflanzliste:

Schlehe	*Prunus spinosa*
Hunds-Rose	*Rosa canina*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Haselnuss	*Corylus avellana*
Stieleiche	*Quercus robur*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Silber-Weide	*Salix alba*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*

Mindestqualität:
Heckenpflanzen/Sträucher 2 x v., o.B., H 60-100
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, H = Höhe in cm

10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Sukzessionsfläche (SPE1)
10.1.1 Die südliche Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (SPE1) ist aus der Nutzung zu nehmen. Die Unterhaltung des Vernässungsbereiches der Festsetzung Nr. 10.1.2 ist von diesen Vorgaben ausgenommen.

10.1.2 In die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Senke im Süden ist ein Anteil des Oberflächenabflusses zur Vernässung der Flächen einzuleiten.

10.1.3 In der südlichen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche (SPE1) sind mindestens 3 Gewässer unterschiedlicher Größe (insgesamt 150 qm) und Tiefe anzulegen. Die Gewässer sind mit Flachwasserzonen auszustatten. Die Standorte sind in lehmigen Teilbereichen in ehemaligen Ackerflächen auszuwählen.

10.2 Vernässungsfläche (SPE2)
10.2.1 In die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Senke im zentralen Plangebiet (SPE2) ist ein Anteil des Oberflächenabflusses zur Vernässung der Flächen einzuleiten.

10.2.2 Entlang des Vernässungsbereiches ist mindestens je laufende 20 m Randbereich eine Schwarz-Erle (Alnus glutinosa) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bereiche mit Gehölzbestand sind bei der Berechnung nicht mit einzurechnen.

Mindestqualität:
Hochstamm 3 x v., m.B., STU 14-16
v. = verpflanzt, o.B. = ohne Ballen, STU = Stammumfang in cm

10.2.3 Die bestehenden Fichten (Picea abies) sowie die Lesesteinhaufen sind aus der Fläche zu entfernen.

10.2.4 Die Anlage eines wassergebundenen Wanderweges mit einer Breite von 2,50 m ist in der Fläche zulässig.

10.3 Wegebeläge
10.3.1 Die Wegebeläge von Grundstückszufahrten, Stellplatz- und Parkplatzflächen sind in teilversiegelter Ausführung (z. B. Fugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen) zu erstellen.

10.3.2 Die Wegebeläge von Wanderwegen in den öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Ausführung zu erstellen.

10.4 Amphibieneinrichtungen
Bei Querung der Grünflächen sind in den Erschließungsstraßen geeignete Amphibiendurchlässe und -leiteinrichtungen einzurichten.

11 Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 i.V. Nr. 20 BauGB)

11.1 Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind nur innerhalb einer Grundfläche mit mindestens 5,0 m Abstand zur Straße und mindestens 3,0 m Abstand zu den anderen Grundstücksgrenzen, auf max. 50% der gesamten Grundstücksgröße, zulässig. Die Abgrabung bzw. Aufschüttung darf nicht mehr als +/- 0,60 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, betragen.

11.2 Für Zufahrten sind ausnahmsweise Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der unter 11.1 definierten Fläche mit einer max. Breite von 3,50 m zulässig, für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind Abgrabungen und Aufschüttungen ausnahmsweise in den 3,0 m breiten Abstandsflächen der unter 11.1 definierten Fläche, zulässig. Die Vorgaben der Textlichen Festsetzung Nr. 11.1 sind dabei einzuhalten.

12 Böschungen

Böschungen zu den Grundstücksgrenzen, die aufgrund der Höhenlage des Grundstückes und der daraus folgenden Anpassung des Grundstückes an die Endausbauhöhe der Straße bzw. der angrenzenden Grundstücksflächen hergestellt werden müssen, sind mit einem Steigungsverhältnis von 1:2 auszuführen und zu erhalten. Stützmauern sind unzulässig. Für die ausnahmsweise zulässigen Zufahrten nach Textlicher Festsetzung 11.2. sind ausnahmsweise auch Stützmauern zulässig.

13 Zuordnung externer Ausgleichsflächen
(Rechtsgrundlage § 9 (1a) BauGB)

Die von der Stadt Preetz bereitgestellten Ausgleichsflächen auf der Bauernvogtswiese (Ökokonto, 1.706 m2) auf den Flurstücken 31/8, 34/3, 24/3, 87/2, 31/11, Flur 18, Gemarkung Preetz werden den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 'Haimkrogkoppel', auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet. Die Flächen sind in der nebenstehenden Karte gekennzeichnet.

Hinweise:

Gründung
Im Teilbereichen des Plangebietes muss mit relativ hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Für unterkellerte Konstruktionen sind je nach Tiefenlage wasserdrucksichtende Wannen (weisse Wannen) vorzusehen. Je nach Höhenlage der Gründungsebene werden in Bereichen angeschnittener Schluffe und aufgeweichter Geschiebeböden Kiessandbodenersatzmaßnahmen erforderlich, evt. auch zusätzliche Bewehrungsmaßnahmen gegen unterschiedliches Setzungsverhalten. Es werden gezielte Baugrunduntersuchungen vor Baubeginn empfohlen, um an den jeweiligen Standorten detaillierte Kenntnisse über die Möglichkeit und Bemessung von Versickerungsanlagen bzw. sonstigen Erfordernissen zu erhalten.

Vorkehrungen zum Schutz bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen
Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen mit Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Zur Einhaltung der geforderten Innenraumpegel gemäß DIN 4109 werden für die betroffenen Bauflächen passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen.

- Entsprechend der DIN 4109 (Abschnitt 5, Tabelle 8) ist bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, das resultierenden Schalldämmmaß der Gesamtaußenbauteile von 30 dB, einzuhalten. Dieses ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der Wärmeschutzverordnung mit üblicher Bauweise (zweischaliges Mauerwerk und Isolierverglasung) gegeben. Die erforderlichen Dämmmaße sind im Einzelfall objektbezogen, anhand der Berechnungs- und Ausführungsbeispiele der DIN 4109, zu ermitteln.
- Für Schlafräume, Kinder- und Gästezimmer sollte an den der Lärmquelle zugewandten Gebäudeseiten eine schalldämmende Lüftung gemäß VDI-Richtlinie 2719 vorgesehen werden. Alternativ kann auch eine kontrollierte Wohnraumbelüftung, z.B. mit Wärmerückgewinnung vorgesehen werden.
- Terrassen oder sonstige Außenwohnbereiche sollten nicht auf den der Lärmquelle zugewandten Freiflächen angelegt werden.

Hanglagen
Teile des Planungsbereiches weisen eine starke Hanglage auf. Für die Bebauung dieser Grundstücke wird empfohlen, die Gebäude durch Ausbildung von Staffelgeschossen, bzw. durch Kellerbau dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und die Höhenunterschiede baulich zu überbrugen. Dem Baufreistellungsverfahren ist ein Geländeschnitt beizulegen.

Umsetzung der Pflanzpflichten
Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen soll parallel zur Herstellung der Erschließungsstraßen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode (01.11. - 15.04.) erfolgen.

Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet grenzt an den Außenbereich mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aufgrund dieser Lage wird es im Planungsbereich häufig zu spezifischen Immissionen in Form von Gerüchen, Geräuschen und Stäuben kommt. Diese Immissionen sind unvermeidbar, im ländlichen Raum ortsüblich und müssen von den Anwohnern toleriert werden.

Empfehlung für Grundstückszufahrten
Die Grundstückszufahrten an den 5,50 m breiten Erschließungsstraßen sind mit einer Mindestbreite von 3,50 m auszuführen.

Örtliche Bauvorschrift

§ 9 (4) BauGB iVm § 92 Landesbauordnung Schleswig-Holstein LBO

1 Dächer

1.1 Dachform
In den Baugebieten sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

Dachneigung
1.2 In den Baugebieten haben die Dächer eine Mindestdachneigung von 35 Grad aufzuweisen.

1.3 Farben/Material
Für die geneigten Dächer sind nur Pfanneneindeckungen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig, eingegrenzt durch die Farbkarte RAL-Farben 3000, 3001, 3002, 3003, 3004, 3011, 3013, 3016, 3031, wobei die dazugehörigen Zwischentöne zulässig sind, sowie in anthrazitfarbenen und schwarzen Farbtönen.

Glasierte und glänzende Dachsteine sind ausgeschlossen. Bei engobierten Dachpfannen muß die Farbe der Engobe dem festgesetzten Farbfächer entsprechen.

1.4 Ausnahmen zu 1.1 bis 1.2
Ausgenommen von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbe sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer. Die Mindestdachneigung beträgt hier 23 Grad.

1.5 Dachgauben
Die Gesamtbreite aller Dachgauben einer Gebäudeseite darf max. ½ der Traufenlänge der betrachteten Dachfläche betragen. Maßgebend ist die Schnittlinie der Dachgauben mit der Dachfläche an der breitesten Stelle. Dachgauben müssen einen Mindestabstand von 2,0 m vom Ortgang beziehungsweise vom Grat an der schmalsten Stelle haben.

2 Fassaden
Für die Außenfassaden (einschließlich Sockel) ist nur weißer oder hellfarbener Putz, rotes/rotbraunes oder weißgeschlämmtes Mauerwerk und/oder hellgetöntes oder rotes/rotbraunes Holz zulässig.

3 Garagen
Außenwände von Garagen im Sinne von § 12 (1) BauNVO mit einer Grundfläche von über 15 qm müssen im gleichen Farbton wie das Hauptgebäude gestaltet werden und mit einer Dachneigung von min. 20 Grad versehen werden.

4 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO – wie Garten-/Gerätehäuser, Gewächshäuser und sonstige Abstellräume - sind nur bis zu einer max. Größe von 15 qm Bruttogrundfläche zulässig.

5 Doppelhäuser und Hausgruppen
Aneinandergrenzende Doppelhaushälften bzw. Hausgruppen sind im gleichen Fassadenmaterial und in gleicher Fassadenfarbe zu erstellen. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung zu errichten. Wenn Doppelhäuser bzw. Hausgruppen keinen durchgehenden First besitzen, sind die Firste parallel zueinander anzuordnen.

6 Drempel
Die Höhe des Drempel (gemessen Außenkante Wand von OK Decke Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Dachhaut) ist bis max. 0,8 m zulässig.

7 Einfriedungen
In den Baugebieten sind zur Straßenseite nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Als Materialien für die Einfriedungen sind nur Holz und Maschendraht ohne blickdicht geschlossene Felder zulässig, sowie Hecken aus Laubgehölzen ggf. in Kombination mit einer nicht blickdichten Einzäunung aus Holz oder Maschendraht.

Zwischen privaten Grundstücken und öffentlichen Grünflächen sind, entsprechend den oben beschriebenen Vorgaben, Hecken bzw. Zäune in Kombination mit Heckenpflanzungen anzulegen.

8 Böschungen
Böschungen zu den Grundstücksgrenzen sind mit einem Steigungsverhältnis von 1:2 herzustellen und dauerhaft, vollflächig zu begrünen und zu erhalten.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.September 2004 (BGBL. I 2004 S. 2414), in der zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung geltenden Fassung, sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H.47), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 85 "Haimkrogkoppel", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.09.2006 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 04.10.2006 im "Preetzer Stadtanzeiger" veröffentlicht worden.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

3. Der Ausschuss für Bauplanung hat am 11.12.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.01.2008 bis 15.02.2008 während der Dienstzeiten 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 19.12.2007 im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.
Preetz, den .....
.....
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Plön, den .....
.....
ÖbVI J. Uliczka

6. Der Ausschuss für Bauplanung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.05.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 85, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2008 bis 11.06.2008 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die verkürzte öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.05.2008 ortsüblich im Internet bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten hingewiesen worden.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

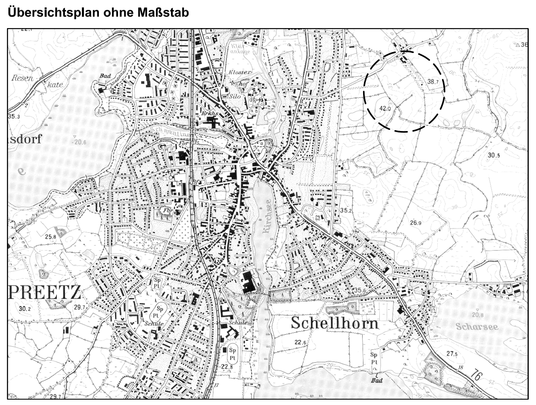
9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.06.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.
Preetz, den .....
.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.
Preetz, den .....
.....
Bürgermeister

11. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15.07.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, §§ 4 Abs. 3 und 4 GO) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 15.07.2008 in Kraft getreten
Preetz, den .....
.....
Bürgermeister

Stadt Preetz, Kreis Plön

Übersichtsplan ohne Maßstab



Stadt Preetz, Kreis Plön

Bebauungsplan Nr. 85
Plangebiet "Haimkrogkoppel"
mit örtlichen Bauvorschriften

Maßstab 1:1.000 JULI 2008

Dieser Bebauungsplan wurde ausgearbeitet von:

BN
Stadtentwicklung und Umweltplanung
Ludwig-Barnay-Str. 7, 30175 Hannover, Tel. 05 11 / 98 49 1-0, Fax / 98 49 1-22, E-Mail: BN-Hannover@BN-Arch.de
Postillionweg 29, 24113 Kiel, Tel. 04 31 / 64 999-01, Fax / 64 999-03, E-Mail: BN-Kiel@BN-Arch.de