SATZUNG DER STADT PREETZ (KREIS PLÖN) ÜBER DIE

3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 A 'WOHNGEBIET AM KIRCHSEE'

für das Gebiet westlich des Kirchsees, nördlich der Wehrberganlagen, östlich der Brauereiallee und südlich der Wohnbebauung am Schützenplatz

PLANZEICHENERKLÄRUNG - BAUGEBIET PREETZ

gemäß Planzeichenverordnung vom 23.01.1990

Art der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BAU NVO)
- WR — REINES WOHNGEBIET (§ 3 BAU NVO)

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

- GRZ 0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- GFZ 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- GF — GESCHOSSFLÄCHE
- GR — GRUNDFLÄCHE
- 25-38° — DACHNEIGUNG
- FH / ●28,10 — FIRSTHÖHE / GELÄNDEHÖHE ÜBER NN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§9 (1) Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- BAULINIE (§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)
- BAUGRENZE (§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 u. 23 BauNVO)
- E/D — NUR EINZEL-UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

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

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- F/R — VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: HIER: FUSS- U. RADWEG
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 (1) Nr.12 und (6) BauGB)

- ZWECKBESTIMMUNG: HIER: ELEKTRIZITÄT (TRAFO)

Grünflächen
(§5 (2) Nr.5 und (4),§9 (1) Nr.15 und (6) BauGB)

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr.15 BauGB)
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§9 (1) Nr.15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§5 (2) Nr.10 und (4), §9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB)

- ANPFLANZEN: BÄUME (§9 (1) Nr.25a BauGB)
- ANPFLANZEN: WEISSDORNHECKE
- ERHALTUNG: BÄUME (§9 (1) Nr.25b BauGB)
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTES (§9 (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 (7) BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN § 9 (1) NR. 4 UND 22 BauBG)
- ST — HIER: STELLPLÄTZE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§9 (1) Nr. 10 UND (6) BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 ABS. 4, § 16 ABS. 5 BAUNVO)
- DS — UMGRENZUNG VON ENSEMBLES, DIE DEM DENKMAL-SCHUTZ UNTERLIEGEN (§9 (6) BauGB) UND §5 (1) UND (3) DSchG

Darstellung ohne Normcharakter

- MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- GRUNDSTÜCKSGRENZEN VORHANDEN
- BEBAUUNG VORHANDEN
- STÜTZMAUER
- 20 / 1 — FLURSTÜCKSNR.
- (14) — NR. DER GRUNDSTÜCKE
- B — BEZEICHNUNG DER BAUFELDER MIT ERLÄUTERUNGEN IM -TEXTTEIL-

Nachrichtliche Übernahmen

- WESTLICHER RAND DES 30M GEWÄSSER-SCHUTZSTREIFENS GEM, § 26 (3) NR.4 LNatSchG
- D — NOCH EINZUTRAGENDES KULTURDENKMAL VON BESONDERER BEDEUTUNG (PAVILLION)

Textteil 3. Änderung des B-Planes 26 A 'WOHNGEBIET AM KIRCHSEE'

I. Textliche Festsetzungen gem. BauNVO in der Fassung von 1990

1.1 Gem. § 1 (5) und (6) BauNVO sind in den reinen Wohngebieten (WR) alle unter § 3 (3) genannten Nutzungen und in den allgemeinen Wohngebieten (WA) alle unter § 4 (3) genannten Nutzungen nicht zulässig, von den unter § 4 (2) genannten Nutzungen sind die unter Nummer 2 genannten Nutzungen unzulässig.

1.2 Die Überschreitung der festgesetzten GF für eine Terrasse bis zu 20 qm ist zulässig.

1.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Vorhaben gem. § 69 LBO SH und Garagen / Carports (überdachte Stellplätze) gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und der als Fläche für Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze und Zufahrten.

1.4 Nach § 9(1) Nr. 6 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. Dies gilt nicht im Teilgebiet A.

1.5 Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf NN (Festsetzung gem. §9 (3) BauGB).

2. ortsgestalterische Festsetzungen gem. § 92 LBO SH in der Fassung vom 10.08.2007

2.1 Die Außenwände der baulichen Anlagen, die zu Wohnzwecken dienen sind aus Materialien wie Verblendmauerwerk, Putz oder Holz herzustellen. Bis zu 15% der Außenwandfläche können aus abweichenden Materialien, wie Naturschiefer oder Blechen hergestellt werden. Außenwände aus Blockbohlen sind unzulässig.

2.2 Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Betondachsteine oder Tonziegel in schwarzen, braunen oder roten Farben zulässig.

2.3 Die Ausbildung der Dächer als Gründächer ist zulässig. Nur in diesem Fall darf die Dachneigung geringer als die festgesetzte sein.

2.4 Solaranlagen sind nur auf baulichen Anlagen zulässig. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

2.5 In den Baufeldern B und C sind Abgrabungen und Aufschüttungen über 0,5 m unzulässig.

2.6 Die Baugrundstücke sind zu öffentlichen Flächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen - 3 st/lfm, Sträucher / Heister 60-100 cm einzufassen. Dies gilt nicht für die westliche Grundstücksgrenze des Baufeldes D. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun gesetzt werden. Die Höhe der Hecke darf maximal 1,00 m betragen. Sichtschutzelemente und blickdichte Zäune an den privaten Grundstücksgrenzen über 1,50 m sind nicht zulässig.

2.7 Östlich der Bäume der Brauereiallee ist in einem Achsabstand von 1,5m zur Stamm-rinde auf der öffentlichen Grünfläche eine Weißdornhecke seitens der Stadt Preetz zu setzen. Grundstücksseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun gesetzt werden.

3.0 Grünordnung

3.1 Die anzupflanzenden Bäume in Straßen und Grünzügen sind als Hochstämme / Baum 1. Ordnung mit Stammumfang STU 18-20 cm zu pflanzen, Die unversiegelte Mindestpflanzfläche beträgt 6 m² (Festsetzung gem. § 9(1) 25 BauGB).

3.2 Die Grundstücke mit dem Hang zum Ufer des Kirchsees oder der Schwentine sind auf der östlichen Seite mit standortgerechten Laubgehölzen oder mit bodendeckenden Rosen zu bepflanzen (Arten siehe Begründung). Die Verwendung von Steinen für Steinwälle, Betonsteinen oder das Errichten von Stützwänden aller Materiallien ist unzulässig (Festsetzung gem. § 9 (1) 25 BauGB).

3.3 Zur Pflanzung festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der Größe zum Zeitpunkt des Abgangs zu ersetzen (Festsetzung gem. § 9 (1) 25 BauGB).

3.4 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern (Festsetzung gem. § 9 (1) 14 BauGB).

4. Verkehr

Auf den Grundstücken der Teilflächen B und C sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen (Festsetzung gem. § 9 (1) 4 in Verbindung mit § 12 BauNVO).

07. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Plön, den .....

Siegel — ..... ÖbVI J. Uliczka

08. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .....2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .....2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Preetz, den 2009

Siegel — ..... Bürgermeister

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Preetz, den 2009

Siegel — ..... Bürgermeister

12. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .....2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und von Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am .....2009 in Kraft getreten.

Preetz, den 2009

Siegel — ..... Bürgermeister

APG ARCHITEKTUR & PROJEKTENTWICKLUNG
ARCHITEKT DIPL.-ING. JOACHIM SCHULTZE, M.A. GmbH
ARTHUR-ZABEL-STR. 49
24582 BORDESHOLM
TEL. 04322 / 69 23 51
FAX. 04322 / 69 23 52

Verfahrensvermerke:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom .....2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauplanung vom 19.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.03.2008 im Internet veröffentlicht worden. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte am 28.03.2007 in den Kieler Nachrichten.

02. Auf Beschluss des Ausschusses für Bauplanung vom 19.03.2008 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

03. Die nach § 13 a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachnung des Aufstellungsbeschlusses gegeben.

04. Der Ausschuss für Bauplanung hat am 10.09.2008 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

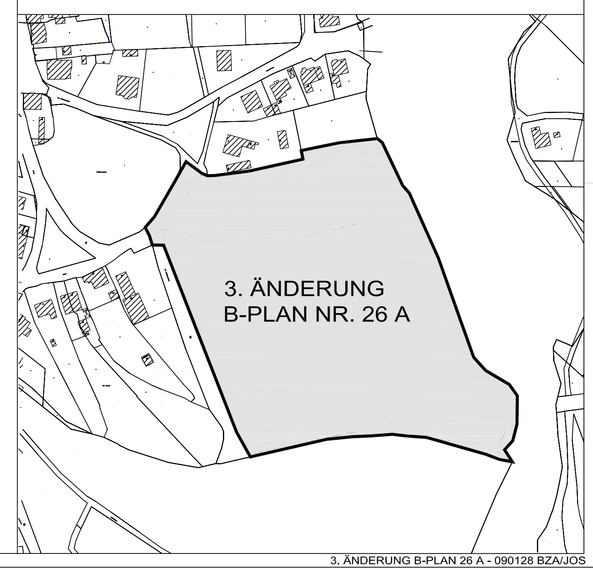
05. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2008 bis 30.12.2008 während folgender Zeiten: Montag 8.30 – 12.30 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr, Dienstag 8.30 – 12.30 Uhr und 13.30 – 16.00 Uhr, Donnerstag 8.00 – 12.30 Uhr und 13.30 – 18.00 Uhr, Freitag 8.00 – 12.30 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.11.2008 im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 17.11.2008 in den Kieler Nachrichten hingewiesen.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... 2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

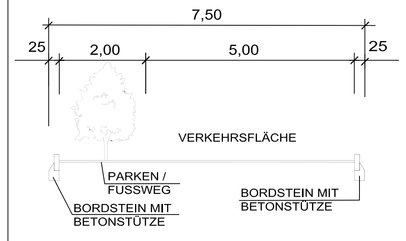
Preetz, den 2008

Siegel — ..... Bürgermeister

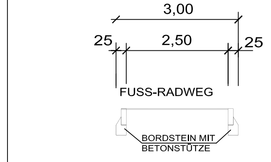
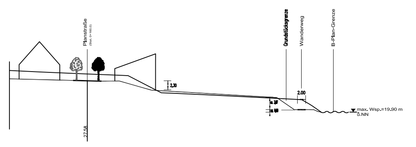
SATZUNG DER STADT PREETZ (KREIS PLÖN) ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES N R. 26 A ´WOHNGEBIET AM KIRCHSEE´



REGELPROFIL PLANSTRASSE M 1: 75



REGELPROFIL FUSS-RADWEG M 1: 75 (FEUERWEHRZUFAHRT ZUM KIRCHSEE)



DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER QUERSCHNITT A-A