

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 - 7 BauNVO)

Das festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

02. Maß der zulässigen Nutzung

Bei festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis maximal von Hundert überschritten werden.

03. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w, res}	
		Wohnräume [dB]	Bürräume ²⁾ [dB]
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- In den Teilgebieten I a, I b und III sind bauliche Anlagen geschlossen auszuführen. Im Teilgebiet II sind bauliche Anlagen bis zu einem Abstand von 18 m (ebenerdig), 20 m (EG), 23 m (1.OG), 28 m (2.OG) (gemessen von der Mitte der Mühlenstraße) geschlossen auszuführen. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind im Teilgebiet II ab vorgenannten Abständen zulässig. In den übrigen Teilbereichen sind Außenwohnbereiche nur auf den straßenabgewandten Seiten im Schutz von Baukörpern zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten ist generell zulässig
- Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

04. Erhalt von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauernd zu erhalten und zu pflegen. Alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, sind zu unterlassen. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Arten in der Qualität StU 18-20 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, zu ersetzen

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dachflächenfenster

Die Anordnung von Dachflächenfenstern, auch soweit sie öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie oberhalb von Dachgauben angeordnet sind.

02. Dachgauben

Dachgauben dürfen in ihren äußeren Abmessungen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

03. Rücksprünge in Fassaden

Rücksprünge in einer Tiefe von mindestens 0,25 m und höchstens 1,00 m von den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien sind ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um Neubauten mit einer Fassadenbreite von mehr als 14,00 m handelt und die Vertikalzäsuren durchlaufend in allen Geschossen optisch gleichermaßen wirksam sind.

C. Hinweise

- Soweit in den textlichen Festsetzungen nicht anders geregelt, gilt die Ortsgestaltungssatzung für den erweiterten Innenstadtbereich der Stadt Preetz (Baugestaltungssatzung) in der Fassung ihrer von der Stadtvertretung am 27. April 2004 beschlossenen Änderung. Ihre Gestaltungsvorschriften erstrecken sich auf Befestigungsmaterialien, Dachneigung und Dacheindeckung, Dachaufbauten, Gliederung der Straßenfassaden, Fenster, Material und Farben, zusätzliche Bauteile und Werbeanlagen an Gebäuden. Eine Satzung für Werbeanlagen für den erweiterten Innenstadtbereich ist in Bearbeitung und nach Eintritt ihrer Rechtskraft zu beachten. Diese Satzung wird die entsprechende Gestaltungsvorschrift aus der Ortsgestaltungssatzung ersetzen.
- Es gilt die Satzung der Stadt Preetz über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) vom 07. Mai 1985.
- Es gilt die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 22. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.
- Das Plangebiet liegt im Umgebungsschutzbereich mehrerer in das Denkmalbuch eingetragener Kulturdenkmale. Für alle bauliche Maßnahmen, auch Freiflächengestaltungen, ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG erforderlich.