

TEXT (Teil B)

Stadt Preetz – BPL 32 H, 2. Änd.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 6 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discounter“ sind nur zulässig:

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 m²,
- ein Bäcker mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m²;
- Elektrotankstellen,
- Wertstoffsammelbehälter,
- eine Packstation,
- Stellplätze für den durch die Nutzung ausgelösten Bedarf.

02. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) ist der in der Planzeichnung eingetragene grundstücksbezogene Höhenbezugspunkt (HBP).
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % des Gebäudes die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

04. Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 BauNVO)

- a) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständigung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig, darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) aber nicht überschreiten. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.
- b) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Die Stellplätze sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

- b) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden z. B. LED-Leuchten mit weiß-warmer oder gelber Lichtquelle und einer Lichttemperatur von 3.000 Kelvin oder weniger.
- c) Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei Beleuchtung von Flächen im Geltungsbereich selbst ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED (kein weißes Licht) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen am Rand sicherzustellen. Bei nächtlichen Bauarbeiten sind Richtstrahler zu verwenden.

06. Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Als Ausgleich für die Beseitigung von 21 nach Baumschutzsatzung der Stadt Preetz geschützten Bäume, werden in den Randbereichen des Plangebietes und auf der Stellplatzanlage 22 Bäume neu angepflanzt. Die Standorte sind der Planzeichnung zu entnehmen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten (Pflanzhinweise siehe Begründung Kap. 4.2). In den Kronentraufbereichen der neu anzupflanzenden Bäume muss eine Versickerung des Oberflächenwassers gewährleistet sein.
- b) Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers muss im Kronentraufbereich sichergestellt sein.
- c) Die in der Planzeichnung festgesetzten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen" sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Auf den Grünflächen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

B. Örtliche Bauvorschrift

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

01. Werbeanlagen

Am und auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen, die im Bereich der Grundstückszufahrten bis zu einer maximalen Höhe von 8,00 m zulässig sind. Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Werbeanlagen ist der in der Planzeichnung eingetragene Höhenbezugspunkt (HBP).

02. Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Rahmen von Erdarbeiten mit archäologischer Substanz zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

03. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Vor Abriss von Gebäuden und Großbäumen ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Fledermausquartiere in oder an den Gebäuden oder Großbäumen befinden. Sollte der in den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.

04. Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes gelten die Satzung der Stadt Preetz zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 19. September 2000 und deren 1. Änderung vom 14. Mai 2002.

05. Schutz des Bodens

Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.)) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

06. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

07. Schutz der Umgebung

Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

08. Schallschutz

Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten bzw. unterschritten und die Anforderungen der TA Lärm bei allen Immissionsorten erfüllt, sofern folgende Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden:

- a) Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) finden keine Anlieferungen statt. Dies gilt auch für gewerbliche Be- und Entladevorgänge an der Packstation.
- b) Beim Lebensmittel-Discounter werden lärmarme Einkaufswagen eingesetzt.
- c) Der immissionswirksame Schalleistungspegel der Integralanlage auf dem Dach im Bereich der Ladezone des Lebensmittel-Discounters beträgt maximal 78 dB(A).
- d) Der immissionswirksame Schalleistungspegel der beiden Klimasplitgeräte auf dem Dach des Bäckerei-Pavillons beträgt maximal jeweils 65 dB(A).
- e) Der immissionswirksame Schalleistungspegel des Klimasplitgeräts beträgt je nach Anordnung vor der Süd-, Ost- oder Westfassade des Bäckerei-Pavillons maximal 68 dB(A) sowie vor der Nordfassade maximal 65 dB(A).

Diese Maßnahmen sind im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu beauftragen oder mittels eines städtebaulichen Vertrags zu regeln.

Ergänzende Hinweise zu den Schallschutzmaßnahmen finden sich in Abschnitt 8 und zum Betrieb der Packstation und der Wertstoffsammelbehälter in Abschnitt 10 des Schalltechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros für Akustik Busch GmbH vom 12.06.2023.