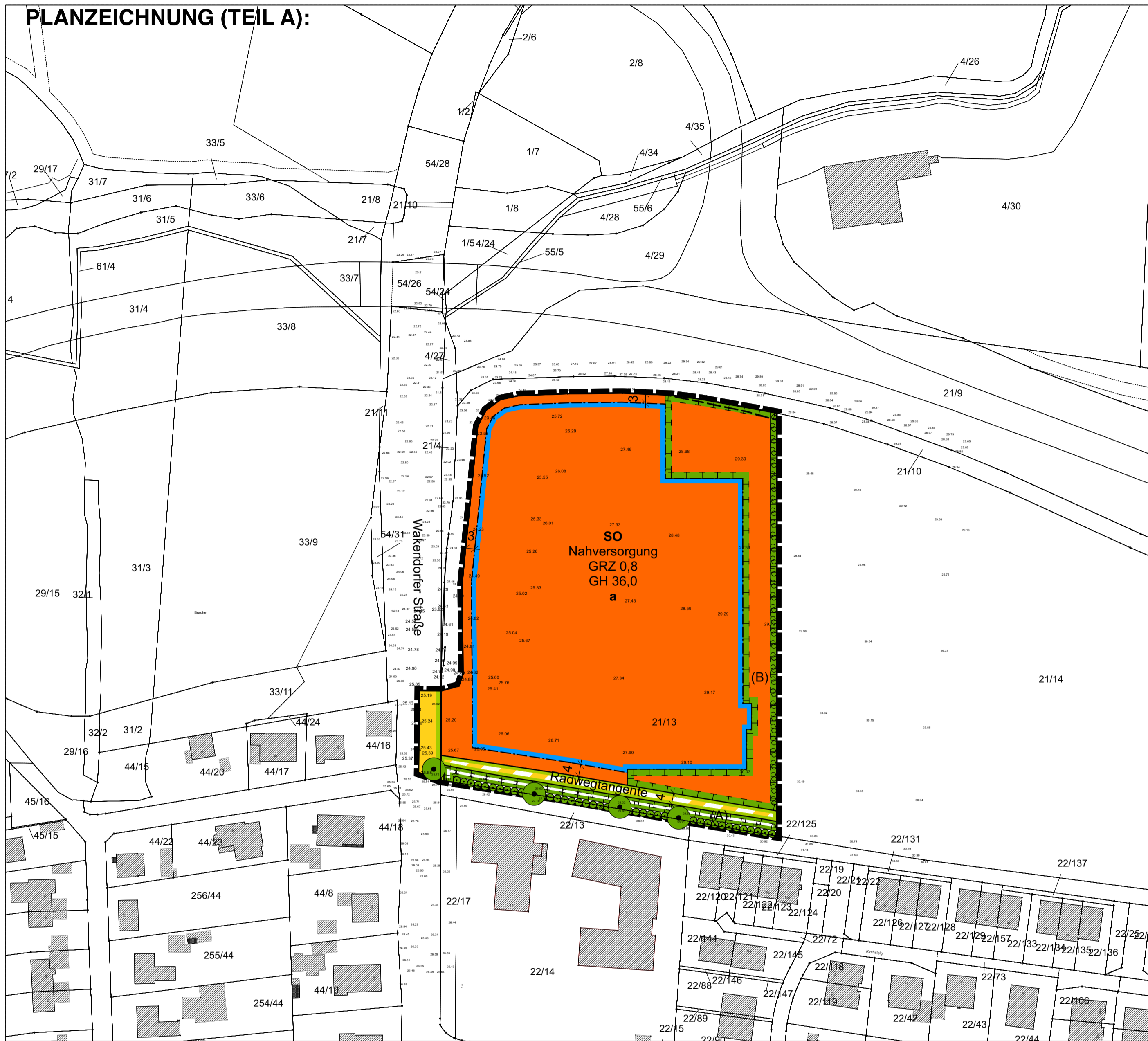


# BEBAUUNGSPLAN NR. 106

## "Großflächiger Einzelhandel nördlich der Fußsteigkoppel"

### PLANZEICHNUNG (TEIL A):



### ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
<b>I. FESTSETZUNGEN:</b>	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)	
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung"
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	
z.B. <b>GRZ 0,8</b>	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. <b>GH 36,0 uNHN</b>	Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (als Höchstmaß)
<b>3. Baugrenzen, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</b>	
<b>a</b>	Baugrenze
<b>a</b>	Abweichende Bauweise
<b>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b>	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Radwegtangente"
<b>5. Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

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

	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Knick, zu erhalten
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter/ Hinweise:</b>	
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 27/1	Flurstücksbezeichnung
0,0071	Bemaßung in Metern
z.B. 27,10	Höhenpunkte in Metern über Normalhöhennull (uNHN)
<b>III. Nachrichtliche Übernahmen</b>	
	Abgrenzung der 20 m Bauverbotszone zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FstrG.)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Sortimentsliste aus dem Landesentwicklungsplan als Kernsortiment zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 0,095 Quadratmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche betragen. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment gemäß Sortimentsliste aus dem Landesentwicklungsplan darf insgesamt 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

*\*Hinweis: In der Summe ist im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" somit eine Verkaufsfläche von insgesamt etwa 1.200 m² zulässig.*
  - Sortimentsliste des Landesentwicklungsplan**

Nahversorgungs- und zugleich zentrenrelevante Sortimente

    - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
    - Reformwaren
    - Drogerieartikel, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel
    - Apothekenwaren
    - Zeitungen/ Zeitschriften
    - Schnittblumen, Topflümen im Innenbereich

Zentrenrelevante Sortimente (zentrenrelevant sind diejenigen Sortimente, die in den zentralen Versorgungsbereichen der jeweiligen Standortgemeinde maßgeblich prägende Wirkung haben. Dies sind in der Regel):

    - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
    - Bücher
    - Bekleidung und Bekleidungsaccessoires (Sonnenbrillen, Schale, Hüte oder Ähnliches)
    - Schuhe, Lederwaren
    - Sanitärhauswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
    - Spielwaren
    - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
    - Elektrokleingeräte, Medien
    - (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
    - Uhren, Schmuck
  - Zusätzlich sind im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" die folgenden Nutzungen zulässig:
    - Schank- und Speisewirtschaften
    - Wettannahmestellen (i. S.v. Lotto-Toto-Annahmestellen) sowie
    - Paketdienststellen und Paketstationen.Ausnahmsweise zulässig sind weitere Dienstleistungsbetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
    - In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Schornsteine und Aufzugsüberfahrten nur um bis zu 1,50 m überschritten werden.
  - Bauweise**
    - In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch sind die Längenbeschränkungen aufgehoben.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
    - Der mit (A) gekennzeichnete Knickschutzstreifen (3 m) ist durch Ansaat mit Regiosaat gem. § 40 BNatSchG mit mindestens 30 % Kräuteranteil naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist die Anlage von Mulden zur Führung und Versickerung von Regenwasser zulässig. Der Knickschutzstreifen ist von Einbauten und der Lagerung von Materialien freizuhalten.
    - Die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Pflanzungen/ Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter und hochstämmiger Laubbäume mit mindestens 18 cm Stammumfang im Verhältnis 1:1 zu ersetzen.
    - Je zehn angefangener Stellplätze ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum auf dem Grundstück zu pflanzen. Es sind hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu verwenden. Mindestens 1/3 der Gesamtzahl sind gliedernd in der Stellplatzanlage zu pflanzen.
    - Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen sind ausnahmsweise zulässig. Standorte für Leuchten, Beschilderung etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
    - Zur östlichen Eingrünung des Plangebietes ist auf der Fläche zur Anpflanzung von Sträuchern eine freiwachsende einreihige Hecke aus standortgerechten, heimischen und gebietseigenen Gehölzen zu pflanzen. Bezüglich der Pflanzqualität sind mind. 2x verpflanzte Sträucher, Höhe 80 - 100 cm zu verwenden.
    - Dächer mit einer Neigung kleiner/ gleich 15 Grad und einer Dachfläche von mind. 500 m² sind mit einem Gründach auszustatten. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm im Mittel starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Wartung, Belichtung, Be- und Entlüftung, zur Brandschutzsicherung, der Auflast für Windsogicherung oder Aufnahme von notwendigen technischen Anlagen dienen.
    - Die mit (B) gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nach den auf Teilflächen notwendigen Bodenarbeiten zum Herstellen von Böschung/ Versickerungsmulden durch eine blütenreiche Ansaat (Regiosaat gem. § 40 BNatSchG mit mind. 30 % Kräuteranteil) zu begrünen. Eine Verwendung von Dünge- oder Pflanzschutzmitteln ist unzulässig. Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Bauordnungsrechtliche und Baugestalterische Festsetzungen**
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 10 und 86 LBO SH)**
    - Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
    - Werbeanlagen sind nach oben gerichtetem, blinkendem, farbreichem und/ oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
    - Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" sind maximal drei freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylonen) im Zufahrtsbereich der Wakendorfer Straße mit einer maximalen Höhe von 31 m uNHN zulässig. Im übrigen Plangebiet sind keine freistehenden Werbeanlagen zulässig.
  - Technische Aufbauten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH)**
    - Aufzugsüberfahrten, technische Aufbauten und Schornsteine müssen mindestens 1 m von der äußeren Fassade eingerückt angeordnet werden.
- ### HINWEISE:
- Denkmalschutz**

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf der 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 Auswirkungen 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.
  - Artenschutz und Naturschutz**

Innerhalb der Wurzelbereiche (Kronentraufbereich plus 1,5m) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten sowie der in den Geltungsbereich hineinragenden Gehölze sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen und Aufschüttungen sowie zusätzliche Versiegelungen und Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen) nur unter Berücksichtigung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zulässig. Ausnahmsweise zugelassene Arbeiten im Wurzelbereich sind unter Begleitung durch einen Baumpfleger durchzuführen.

Bei Baubeginn zwischen 01.03. und 30.09. muss die Fläche vorher durch einen Ornithologen auf Bodenbrüter untersucht und für die Brutvögel freigegeben werden. Vorlaufende Vergärungsmaßnahmen (z.B. Anbringung von Flatterbändern) sind in diesem Fall zu empfehlen.

Unbelastetes Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.

Die Durchlässigkeit des Bodens ist in unbebauten Bereichen nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

Den Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften werden 3.867 Ökotoxikologische Ökotoxikologische in der Gemeinde Wittmoldt (AZ: 3104-3/081/0126) mit dem Entwicklungsziel artenreiches, mesophiles Grünland zugeordnet.

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten und Arten (Vorschläge) zu verwenden:

**Baumpflanzungen**

Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang, standortgerechte und klimangepasste, mittel- großkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen.	
Acer campestre "Elsrlik"	Feldahorn
Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Tilia tomentosa "Brabant"	Brabanter Silber-Linde
Tilia cordata i.S.	Winterlinde
Ulmus x hollandica "Lobel"	Schmal-kronige Stadtlime
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche

**Gehölzpflanzungen**

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm. Standortgerechte, heimische Laubholzarten der Schlehen-Hasel-Knicks:	
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Hundsrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Viburnum opulus	Schneeball
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartweige
Prunus padalis	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Fraxinus alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
  - Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
  - Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdbearbeitung einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05.09.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am 13.09.2023 und ergänzend am 26.02.2024 im Internet erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 26.02.2024 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.02.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Preetz hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... (einschließlich) wähen folgender Zeiten: Montag und Dienstag 8.00 bis 12.30 Uhr und 13.30 - 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 18.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 - 12.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus, Bahnhofstraße 24, 24211 Preetz, im Bürgerbüro öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am ..... und ergänzend am ..... im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.preetz.de unter der Rubrik "Aktuelles" ins Internet eingestellt.
  - Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und die anerkannten Naturschutzverbände wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung benachrichtigt.
- Preetz, den ..... Bürgermeister (Siegel)
- XXXX, den ..... öffentl. best. Verm. Ing. (Siegel)
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 106 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Preetz, den ..... Bürgermeister (Siegel)
- Preetz, den ..... Bürgermeister (Siegel)
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 106 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, die Internetadresse der Stadt 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 ..... 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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.
- Preetz, den ..... Bürgermeister (Siegel)

### VERFAHRENSVERMERKE:

- für das Gebiet
- südlich der Bundesstraße 76 und östlich der Wakendorfer Straße
- Datum: 17. Mai 2024
- Verfahrensstand: Entwurf zur Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB
- Planverfasser: Evers & Partner | Stadtplaner PartGmBb  
Ferdinand-Belt-Str. 7b  
20099 Hamburg
- Evers & Partner | Stadtplaner**
-