

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1, 3 und 4 BauNVO)**
GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GR Grundfläche, als Höchstmaß
Z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
Z.B. OK 33,90 Höhe baulicher Anlagen, Oberkante in Metern über NHN, als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung 1.4)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
Baugrenze
offene Bauweise
DH nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsbeherrschter Bereich
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg, Notzufahrt Feuerwehr
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung, für die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
Fläche für die Abwasserbeseitigung und Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung: Warmversorgung
Zweckbestimmung: Elektrizität (Trale)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Spielanlage
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
Wald (Grenze festgestellt durch Untere Forstbehörde am 17.05.2021)
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.21)
Erhaltung von Bäumen (siehe textliche Festsetzung 1.20)
- Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 und 22, § 9 Abs. 7 BauGB)**
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Besondere Festsetzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.13, 1.14)
Besondere Festsetzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.8, 1.9)
Besondere Festsetzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3)
- Außenfläche Kindertagesstätte (mind. 500 m²)**
- Nachrichtliche Übernahme**
Waldabstand, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG
- Darstellungen ohne Normcharakter**
Vorhandene Grundstücksgrenzen
Flurstücknummer
Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
Abriss eines vorhandenen Gebäudes mit Nebengebäude
Benennung in Meter
Nachbarschaftsplatz
Hauptweg Parkanlage
Deckenoberkante Fahrbahn in Metern über NHN
Sichtdreiecke der Planstraßen (Anfahrtsicht bis 90 km/h und einer Schenkellänge von 70 m)

TEIL B - TEXT

- 1. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO)**
1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 6) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO-Vorgaben zulässigen Betriebe des Betriebszweiges, Gartenbetriebe und Tierbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.
1.3 Gemäß § 1 Absatz 7 und 9 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Teilgebiet WA 4, innerhalb der mit (c) gekennzeichneten Baufäche im Erdgeschoss ausschließlich Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-19 BauNVO)**
1.4 Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist Normalhöhenmaß (NNH). Die Gebäudehöhe ist die Höhe des höchsten Punktes des Gebäudes. Altanen und Brüstungen gelten als Bestandteil des Gebäudes.
1.5 Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten ist bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Rand des Daches einhalten. Dach- und Technikaufbauten einschließlich ihrer Einhausung dürfen sich maximal über 20 % der Gebäudelänge erstrecken. Ausgenommen davon sind Solaranlagen.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
1.6 Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Erker, Loggen und Balkone bis zu 2 m und durch Überdachungen von Terrassen bis zu 3,0 m zugelassen werden. Ebenerrdige Terrassen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und 14 BauNVO)**
1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind rückwärtig Kellersträume bis zu einer Größe von 6 m² pro Wohninheit außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
1.8 Private Stellplätze sind außerhalb der mit (b) gekennzeichneten Bereiche sowie außerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig.
1.9 Die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) außerhalb der mit (b) gekennzeichneten Bereiche ist unzulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
1.10 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist maximal eine Wohnung je Reihenhauseinheit bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
1.11 An der westlichen Grenze der Verkehrsfläche sind mindestens 7 Bäume in der Mindestqualität Hochstamm, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 18-20 cm zu setzen.
1.12 In den dargestellten Flächen für die Nachbarschaftsplätze sind jeweils mindestens 3 Bäume gemäß textlicher Festsetzung 1.11 anzupflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Baumarten wie z.B. Feld-Ahorn (Acer campestre), Gemeine Hänleiche (Carpinus betulus) und Eberesche (Sorbus aucuparia) zu verwenden.
1.13 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Anordnung von Besucherparkständen ausschließlich in dem mit (a) gekennzeichneten Bereich zulässig.
1.14 In dem mit (a) gekennzeichneten Bereichen ist insgesamt eine Carsharing-Station mit mindestens 2 Parkständen herzustellen.
1.15 Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist die Anordnung von Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.
- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
1.16 In der mit „Parkanlage“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind Spiel- und Erholungsflächen herzustellen.
1.17 Die öffentliche Grünfläche ist von Bepflanzung freizuhalten. Die Anlage von Geh- und Radwegflächen sowie von Wegen für die Feuerwehr ist zulässig.
1.18 In der öffentlichen Grünfläche sind Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser zulässig.
1.19 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage können Erdsonnen mit den dafür erforderlichen Leitungen unter Erdfläche eingebaut werden.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
1.20 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
1.21 Neupflanzungen sind gemäß textlicher Festsetzung 1.11 herzustellen.
1.22 In den Allgemeinen Wohngebieten ist am Ein- der Einfahrtsweg der Hausgruppen je ein Baum in dem privaten Gärten zu pflanzen. Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen entlang der nördlichen und der südlichen Sichtstraße ist je mindestens ein Baum zu pflanzen. Es sind heimische Baumarten wie z.B. Sand- und Moor-Birke (Betula pendula bzw. B. pubescens), Feld-Ahorn (Acer campestre), Hänleiche (Carpinus betulus), Süßholzeiche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris) und Wildbirne (Prunus pyrasier) zu verwenden.
1.23 Ausnahmsweise können die festgesetzten Standards der Anpflanzungen von Bäumen innerhalb der für die Nachbarschaftsplätze vorgesehenen Flächen und in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung variiert werden, wenn sich die Anzahl der Bäume dadurch nicht verringert.
1.24 Zur Beleuchtung der Straßen, Wege, Stellplätze und Außenflächen im Bereich der Gebäude ist nur die Verwendung insektenfreundlicher LED-Lichtquellen mit warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin zulässig, deren Spektrum UV- und Infrarotlicht sowie den blau-violetten Bereich ausspart. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen. Es sind nur Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 70° zur Vertikalen beschränkt ist. Die Lichtquellen sind zum Baumbestand hin abzuschirmen. Es sind Zerschallungen oder Bewegungsmerkmale sowie stroboskopische Leuchten mit einer Schaltzeit von mindestens 1/10 s zu vermeiden. Es sind ausschließlich Leuchten zulässig, die eine Oberflächentemperatur von max. 60° aufweisen.
1.25 In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind zwischen dem Hauptweg und den Allgemeinen Wohngebieten einheimische, insektenfreundliche Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten in Sorten geeignet: Feldahorn (Acer campestre), Satsahorn (Acer platanoides), Besenahorn (Acer pseudoplatanus), Zweiflügeliger Weißdorn (Crataegus laevigata), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Schlehe (Prunus spinosa), Echte Traubenkirsche (Prunus padus), Wildbirne (Prunus pyrasier), Winterlinde (Tilia cordata), Heckenrose (Rosa canina), Filzrose (Rosa tomentosa), Roter Hartriegel (Rosa sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
- Solarpflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe b BauGB)**
1.26 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit Solaranlagen zur Nutzung der erfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarpflicht). Werden auf einem Dach von Nebenanlagen Solaranlagen installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Dach- und Fassadenbegrünung**
1.27 Dächer mit einer Dachneigung von ≤ 15° der Hauptgebäude sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe (wie verglaste Flächen, technische Aufbauten etc.) entgegenstehen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mind. 10 cm betragen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist zulässig. Die Dachflächen von Kellererastern und Fahrradabstellhäusern als Nebenanlagen sind zu begrünen.
1.28 Bei eingehausten Müllsammelplätzen und Trafobüden sowie Garagen (einschließlich überdacht Stellplätze) als Nebenanlagen sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze je zwei (2) qm, zu begrünende Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzungen vorgesehen werden.

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- Gewerbearbeit**
1.29 An in Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten Fassaden dürfen keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 (Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer, Wohnraum in Einzelwohnungen) angeordnet werden.
1.30 Sollten an den in Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten Fassaden schutzbedürftige Räume vorgesehen werden, dürfen die zum Belüften notwendigen Fenster nicht an den gekennzeichneten Fassaden vorgesehen werden. Die Belüftung der jeweiligen Räume ist dann durch andere geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.
1.31 Sofern an den in Nebenzeichnung 1 gekennzeichneten Fassaden Fenster zum Belüften der schutzbedürftigen Räume vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen vor der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den außenliegenden Immissionsorten im Sinne der TA Lärm, z.B. 0,5 m vor der Mitte der zur Belüftung zu öffnenden Fensterleiste eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1, gewährleisten.
1.32 Der Einbau von Schallschutzfenstern ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm gemäß TA Lärm unzulässig.
1.33 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.
- Verkehrslärm**
1.34 An den Fassaden in der Nebenzeichnung 2 mit der Bezeichnung LPB III und LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpiegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.
1.35 An Fassaden der LPB III und LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Wohn-Schlafräume in Einzelwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
1.36 Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes einzeln zu ermitteln und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
1.37 Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauweise eines Raumes hat jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen zu erfolgen.
1.38 Außenwände sind in der ersten Bebauungsreihe zum Grünen Weg nur an den der Straße abgewandten Gebäuseiten zulässig. Sind ausnahmsweise Außenwände zum Grünen Weg hin vorgesehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) abzuschirmen.
1.39 Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
- 2. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)**
- Dächer und Fassaden**
2.1 Bei Gebäuden der Hauptnutzung sind die Außenwände aus fäglich sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockhölzern o.ä. unzulässig.
- Sonstige bauliche Anlagen**
2.2 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude, die eine Größe von mehr als 20 m² Grundfläche aufweisen, sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen.
- Mülltonnen**
2.3 Mülltonnenstellplätze sind mit einer Bepflanzung oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben, einzuhäuschen oder in die Baukörper von Hauptgebäuden oder Nebenanlagen baulich einzubeziehen. Für Mülltonnenstränge ist keine Bepflanzung oder Berankung notwendig. Unterrindliche Anlagen sind zulässig.
- Vorgartengestaltung**
2.4 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Wohnwegen und den diesseitigen Baugrenzen, welche nicht bereits mit Funktionen der Erschließung oder Fahrradabstellung belegt sind, sind zu mindestens 50 % gärtnerisch, als offene Vegetationsfläche, anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserdurchlässige Speerschnitten (Folien, Abdichtungsbahnen etc.) sind unzulässig. In Hausgruppen sind die Vorgärten bis auf die erforderlichen privaten Zwengungen und die Fahrradabstellmöglichkeiten zu 100 % als offene Vegetationsflächen anzulegen.
- Grundstücksbefreiungen**
2.5 Entlang der Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Grünflächen, zu der Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen sowie zwischen Fahrradabstellhäusern und der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als Eintrindungen Hecken zu pflanzen und dauerhaft auf einer Höhe von 1,50 m zu unterhalten.
Pflanzqualitäten: 2 x verpflanzte Heckenpflanzungen mit Ballen, 125-150 Heister
Pflanzung: Zreihig, versetzt
Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten in Sorten geeignet: Carpinus betulus (Hänleiche), Crataegus monogyna (Weißdorn), Fagus sylvatica (Rothbuche), Rosa canina (Heckenrose), Rosa tomentosa (Filzrose) und Rosa sanguinea (Roter Hartriegel).
Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zaune zulässig, die die Höhe der Hecke nicht überragen.
- Werbearbeiten**
2.6 Werbearbeiten sind ausschließlich innerhalb der Baugabeteile innerhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses, zulässig. Die Gestaltung des Baukörpers und der Verkehrsflächen darf nicht beeinträchtigt werden. Sie sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbearbeiten mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig in großen Farben und akustische, gas- oder luftgefüllte Werbung sowie Fremdwerbung sind unwirksam.
- Stellplätze**
2.7 Je Wohninheit in Doppelhäusern (DH) und Hausgruppen (H) sind maximal 1,0 Stellplätze herzustellen. Je Wohninheit im Geschosswohnungsbau sind maximal 0,7 Stellplätze herzustellen.
- Hinweise**
Artenschutz
1. Die artenschutzrechtlichen Verbotbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten.
2. Brutvogel: Eingriffe in Vegetationsstrukturen und Rückbau des Gebüdesbestands sind nur zulässig außerhalb des vom 1.3. bis 30.9. dauernden Brutzeitraumes oder nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beseitigungen ausgeschlossen sind. Ebenfalls zulässig sind Eingriffe während der Brutzeit, falls diese bereits außerhalb der Brutzeit begonnen wurden und für nicht mehr als fünf Tage am Stück unterbrochen wurden. Bei längeren Unterbrechungen oder einem Beginn während der Brutzeit ist ein fachkundiger Nachweis vorzulegen, dass keine Brutstätten besetzt sind.
3. Fledermaus: Baumrindungen sind im Zeitraum von Oktober bis Februar durchzuführen. Sollen Bäume außerhalb dieses Zeitraums gefällt werden, so ist zuvor fachkundig auf Bestatz zu kontrollieren und sicherzustellen, dass keine Tiere zu Schaden kommen. Der Abriss der Bestatzgebäude ist fachkundig durch eine Umweltaufbegehung (UBB) zu begleiten und die Tötung von Individuen mit geeigneten Maßnahmen zu verhindern.
4. Amphibien: Sollen Bauarbeiten während einer der Hauptwanderzeiten (Fetters bis März und Juni bis September) stattfinden, so ist entlang der Westseite des Plangebietes ein Amphibienzschutzaun aufzustellen, der mit Übersteghölzen ausgestattet ist. Im Frühjahr ermöglichen diese, dass die Wandertiere über das Baufeld zur Stör gelangen. Gleichzeitig sind innerhalb des Baufeldes Ausstiegshilfen bei über Nacht offenen Baugruben anzubringen. Geeignet ist z.B. ein unbehandeltes Brett von mindestens 25 cm Breite, dass in einer Neigung von maximal 45° vom Grubenboden bis zur Geländeoberfläche führt. Kanten von flachen Gruben können angeschrägt werden, sodass eine Rampe entsteht.

- Baumschutz**
5. Im Wurzelbereich von Bäumen (Kronenstreuereich + 150 cm) dürfen nach DIN 18 820 keine Müden, Baugruben oder ähnliches hergestellt werden.
- Bodenschutz**
6. Zum Schutz des Bodens sind bei den Erschließungsarbeiten sowie jeglichen Erd- und Tiefbauarbeiten die Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), des Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (insbesondere §§ 6-8 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die Ersatzbaustoffverordnung, die DIN 19639, DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten.
7. Angefällerte Bodenmaterial (bspw. zur Herstellung der Außenanlagen, wie Grünflächen) muss die Vorgaben des Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.
8. Bei sensorischen Auffälligkeiten im Boden während der Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.
- Oberflächenentwässerung**
9. In den Allgemeinen Wohngebieten ist das Oberflächenwasser auf den privaten Flächen zu versickern. Eine unterirdische Versickerung ist nur dann zulässig, wenn ausreichend Abstand zum Grundwasser eingehalten wird.
- Knickschutz**
10. Der vorhandene Knick, der ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG darstellt, ist zu erhalten. Handlungsfeld ist die Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verboten kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Ministeriums vom 11. Juni 2013 (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-5315.10) durchzuführen.
11. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen/verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG SH) die Grundstückseigentümer oder Besitzer sowie die Leiter der Arbeiten vor Ort.
- Denkmalschutz**
12. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen/verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG SH) die Grundstückseigentümer oder Besitzer sowie die Leiter der Arbeiten vor Ort.
- Kampfmittel**
13. Vor Beginn von Bauarbeiten (insbes. Tiefbaumaßnahmen) ist zu klären, ob die betroffene Fläche auf Kampfmittel gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein zu untersuchen ist. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landesminieramt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 168 in 24110 Kiel durchgeführt.
14. Zulaufleitungen von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Ewige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, auf Grund der ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
- DIN-Normen**
14. Die hier erwähnten DIN-Normen und sonstigen Vorschriften können in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.
- Verfahrensvermerke**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 31.08.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier am 21.09.2022 und über die Internetseite der Stadt erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 29.09.2022 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2023 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt hat am 28.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurde in der Zeit vom 16.12.2024 bis zum 17.01.2025, nach § 3 Abs. 2 BauGB unter www.neumuenster.de im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet hat der Entwurf des Bebauungsplans während der Dienststunden montags bis donnerstags 08:30 bis 17:00 Uhr freitags von 09:30 bis 12:00 Uhr öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können, am 14.12.2024 im Holsteinischen Courier örtlich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Der Inhalt der Bekanntmachung der Beteiligung wurde unter www.neumuenster.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurde vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im unter www.neumuenster.de im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet hat der Entwurf des Bebauungsplans während der Dienststunden montags bis donnerstags 08:30 bis 17:00 Uhr freitags von 09:30 bis 12:00 Uhr öffentlich ausliegen. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf einem anderen Weg abgegeben werden können, am 20.01.2025 im Holsteinischen Courier örtlich bekannt gemacht. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten wurden von der erneuten Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Beteiligung wurde unter www.neumuenster.de ins Internet eingestellt.
8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

10. Der Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ____/____/2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Der Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ____/____/2024, als Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Die Bebauungsplanung wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neumünster, den _____/_____/2024

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Rechtsgrundlagen
BauGB/BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990/PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 05. Juli 2024 (GVBl. 2024, S. 504).

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (BGBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Oktober 2019 (GVBl. Schl.-H. S. 308) wird nach Beschlussfassung durch den Ausschuss für Bauen, Stadtplanung und Umwelt vom ____/____/2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 95 "Grüner Weg, ehemals Lekkerland" für das Gebiet südwestlich des Grünen Weges, südöstlich der Lindenallee, nordwestlich der Altonaer Straße im Bereich des ehemaligen Lekkerland-Geländes im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER
SATZUNG ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 95
- GRÜNER WEG, EHEMALS LEKKERLAND -

FÜR DAS GEBIET SÜDWESTLICH DES GRÜNEN WEGES, SÜDÖSTLICH DER LINDENALLEE, NORDWESTLICH DER ALTONAER STRASSE IM BEREICH DES EHEMALIGEN LEKKERLAND-GELÄNDES IM STADTEIL WITTOF, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG TEIL A UND DEM TEXT TEIL B

Neumünster, den _____/_____/2024

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Neumünster, den _____/_____/2024

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Neumünster, den _____/_____/2024

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensstand nach BauGB: §3(1), §4(1), §4(2), §3(2), §4(3), §10

bearbeitet: 28.09.2023
geändert: 02.09.2025

Neumünster, den 12.06.2025
Valerija Jurge

© GeoBasis-DE/VerMGeoSH (www.VerMGeoSH.schleswig-holstein.de)
Übersichtsplan Maßstab 1:25.000

Stadt Neumünster
Stadtplanung / Stadtentwicklung

Verfahrensstadium: ALR 2023, Managerplan (Verfahren) (Länderrat für Vermessung und Geo-Informationen)