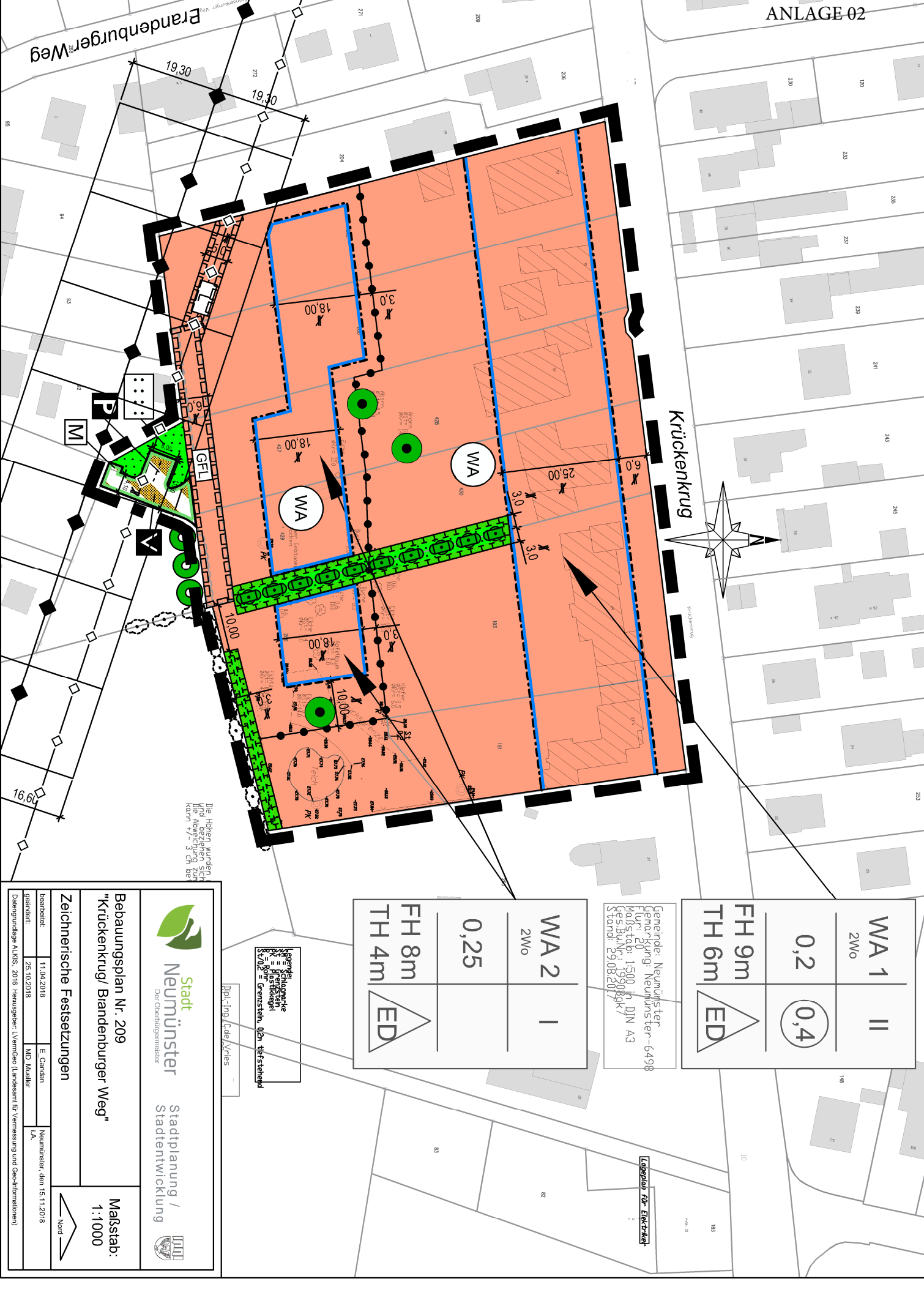




WA 2 2Mo	I
0,25	
FH 8m TH 4m	

Legende:
 Δ = Schlagmarke
 σ = Grenzstein
 Δ = Plastikkegel
 σ = Rohr
 $\sigma/0,2$ = Grenzstein, 0,2m tiefer stehen

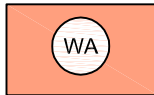
			
Bebauungsplan Nr. 209 "Krückenkrug/ Brandenburger Weg"		Maßstab: 1:1000	
Zeichnerische Festsetzungen			
beantragt: 11.04.2018	E. Carsten	Nummernr. den 15.11.2018	
genehmigt: 25.10.2018	MD Müller	I.A.	
Datengrundlage ALKS, 2016 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geoinformationen)			

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe der baulichen Anlagen	Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs. 3 BauNVO
0,25	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,4	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
FH 6,0 m	Firsthöhe als Höchstgrenze § 16 Abs. 3 BauNVO
TH 6,0 m	Traufhöhe als Höchstgrenze § 16 Abs. 3 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
§ 22 Abs. 2 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



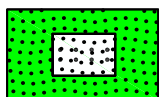
Straßenbegrenzungslinie auch
gegenüber Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



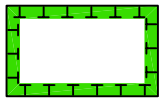
Müllsammelplatz



Straßen- und Wegebegleitgrün

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENT- WICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Massnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



anzupflanzende Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

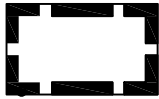


zu erhaltende Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



zu erhaltender Knick
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

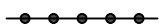


Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zum
Zwecke der Erschließung.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



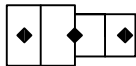
Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
zugunsten der Leitungsträger.
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

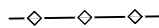


Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Nutzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, KENNZEICHNUNG § 9 Abs. 6 BauGB



110-kV-Freileitung mit Leitungsschutzbereich

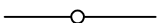


Fernmeldekabel, unterirdisch

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene bauliche Anlagen
(z.B. Wohngebäude mit Hausnummer)



vorhandene Grundstücksgrenzen mit
Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)



Parallelzeichen

65

Flurstücksnummer

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO

Im WA sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs.1 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) begrenzt. Die FH ist auf 9 m im WA1 und im WA2 auf 8 m bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche begrenzt. Die TH ist im WA1 auf 6 m und im WA2 auf 4 m bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche begrenzt.

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In Gebieten mit festgesetzter Einzel- oder Doppelhausbebauung sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Das Oberflächenwasser von befestigten Grundstücksflächen ist über den bewachsenen Oberboden in Mulden oder flächig zu versickern. Das Dachflächenwasser kann auch unterirdisch in sehr flach verlegten Rigolen versickert werden. Der Mindestabstand zum höchsten mittleren Grundwasserstand von einem Meter ist nachzuweisen. Die geplante Oberflächenentwässerung ist mit dem Bauantrag bei der Bauaufsicht mit einem Lageplan und hydraulischen Nachweis zur Genehmigung einzureichen. Für weitere Fragen steht die Wasserbehörde Neumünster zur Verfügung.

Der gesetzlich geschützte Knickbestand ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Er ist alle 10 bis 15 Jahre fachgerecht auf Stubben zu setzen.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen dem Schutz der angrenzenden Knicks. Innerhalb dieser Flächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen nicht zulässig.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

§ 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB wird durch Inanspruchnahme des Ökokontos Knicks Vierkamp (OE_Knicks_Vierkamp) der Stadt Neumünster eine Neuanlage von 12 m Knick im Bereich Vierkamp umgesetzt.

Auf der Fläche des angrenzenden Spielplatzes sind drei Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Standorte der vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich des öffentlichen Spielplatzes können verändert werden, wenn dies aus versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

Im WA1 müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, einen Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

EINFRIEDUNGEN

§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im WA2 sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene bauliche Einfriedigungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

HINWEISE

110 kV Freileitung

Im Plangebiet verläuft eine 110 kV Freileitung. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die maximalen Arbeits- und Bauhöhen einer Begrenzung. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch die Schleswig-Holstein Netz genehmigt werden. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

Soweit die Ausführung von Arbeiten im Leitungsschutzbereich der 110 kV Freileitung erfolgen sollen oder dafür in diesen eingedrungen werden kann, ist der nach DIN VDE 0105-100 Tab 103 - Annäherungszone, Schutzabstände bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten vorgeschriebene Mindestabstand von 3 m zu den unter 110.000 Volt stehender Leiterseilen jederzeit, d. h. auch im ungünstigsten Fall bei ausgeschwungenen Seilen, einzuhalten, um eine elektrische Gefährdung und damit elektrische Unfälle zu vermeiden.

FERNMELDEKABEL

Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten.

KULTURDENKMALE

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.

KAMPFMITTEL

In Neumünster sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gern. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das durchgeführt.

Landeskriminalamt
Dezernat 33, Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel

Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.