

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

Im MI sind die Nummern 3, 6, 7 und 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WA1 und WA2 sind die Ausnahmen Nummer 4 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§16 Abs. 2 BauNVO, §16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) und die Firsthöhe (FH) begrenzt. Die maximale OKFFB EG wird auf 21 m üNN begrenzt. Die FH wird auf 30 m üNN begrenzt.

FLÄCHEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche (LPB)

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109* in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109* für alle der Wasbeker Straße (B 430) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Für die der Wasbeker Straße (B 430) abgewandten Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen gilt der Lärmpegelbereich III der DIN 4109*. Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109* sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 8, DIN 4109*). Für Wohnräume beträgt das erforderlichen Schalldämmmaß mindestens R'w,res = 40 dB. Für Büroräume o.ä. ist dieser Wert um 5 dB zu senken.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109* in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109* für alle der Wasbeker Straße (B 430) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109* sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 8, DIN 4109*). Für Wohnräume beträgt das erforderlichen Schalldämmmaß mindestens R'w,res = 35 dB. Für Büroräume o.ä. ist dieser Wert um 5 dB zu senken.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109*). Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Lärmschutzwall

Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall herzustellen.

Weitere Festsetzungen

Im WA2 sind in allen Geschossen oberhalb des zweiten Geschosses Aufenthaltsräume unzulässig.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist unter Einbindung des Baumbestandes eine naturnahe, höhengestaffelte Laubgehölzpflanzung anzulegen.

Die Abflüsse von Dächern sind auf dem Grundstück unterirdisch über flach verlegte Rigolen oder oberflächlich über Mulden zu versickern. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig. Stellplatz- und Fahrflächen sind oberflächlich über Mulden oder flächig über den Oberboden auf dem Grundstück zu entwässern.

Hinweis: Durch geeignete Maßnahmen können die Abflüsse von diesen Flächen reduziert werden. Detailliertere Planungen und Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück sind mit der unteren Wasserbehörde in einem frühen Planungsstadium im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN

§9 Abs.1a BauGB

Für den externen Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft ist ein Flächenanteil von 19.100 m² des Flurstücks 8 der Flur 20, Gemarkung Neumünster 6697 anzurechnen.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, müssen allseits einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mit Ausnahme von Fuß- und Radwegen) und von der festgesetzten straßenbegleitenden Versickerungsmulde einhalten.

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

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

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, §9 Abs. 6 BauGB

Die Standorte der in den Verkehrsflächen und Versickerungsmulden vorgesehenen Baumpflanzungen können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen oder versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

Im Bereich der umgrenzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind zur Abgrenzung gegenüber den Privatgrundstücken lockere Solitärgehölzgruppen zu pflanzen.

GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das mit einem Geh,- Fahr-, und Leitungsrecht belastete Grundstück dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke.

*Hinweis zur Einsichtnahme der DIN 4109:

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe Nov. 1989; Beuth Verlag GmbH, Berlin) kann in der Stadtverwaltung Neumünster, Fachdienst Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1 - 3, Stadt Neumünster während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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.

Staffelgeschosse sind in den WA-Gebieten unzulässig.

EINFRIEDUNGEN

§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Versickerungsmulden sind geschlossene bauliche Einfriedigungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen und zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.