



Satzung der Stadt Neumünster über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 "Hofstelle Fohlenweg"

Für das Gebiet der ehemaligen Hofstelle südöstlich des Fohlenweges und nordwestlich des Wöhrenbeksweges im Stadtteil Wittorf

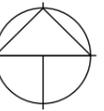
Bearbeitung : 17.05.2016, 08.07.2016, 25.07.2016, 02.12.2016

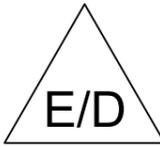
B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB



WR 1	
I	GRZ 0,35
GH max. 26,50 m ü.N.N.	GD 25°-45°

WR 2	
II	GRZ 0,35
GH max. 28,50 m ü.N.N.	TH max. 26,00 m ü.N.N.
GD 25°-45° bei einem Vollgeschoss	
DNmax. 25° bei zwei Vollgeschossen	

Teil A: Planzeichnung

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 197

§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Reines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 3 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,35

Grundflächenzahl, z.B. 0,35

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH max.
28,50m ü.N.N.

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N.
z.B. 28,50 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

TH max.
26,00m ü.N.N.

Maximal zulässige Traufhöhe ü.N.N.
z.B. 26,00m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

GEBÄUDEGESTALTUNG

GD 25° - 45°

Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 25° - 45°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

DNmax. 25°

Maximal zulässige Dachneigung von z.B. 25°

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgänger- und Radfahrerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsberuhigter Bereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

GRÜNFLÄCHEN



Grünfläche
ÖG - öffentliche Grünfläche

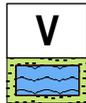
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung



Verkehrsrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Verkehrsrün mit Versickerungsmulde

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Hecke, neu zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Müllsammelplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB



Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



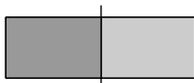
Sichtdreieck



Flurstücksgrenze, vorhanden

702

Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden

o 19.23

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.



Baum, künftig fortfallend



Baum, vorhanden

Teil B: Text

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Reinen Wohngebiet 1 (WR 1) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.

In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) sind pro Gebäude maximal vier (4) Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 23 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen:

Maximale Gebäudehöhe (GHmax.):

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) werden maximal zulässige Gebäudehöhen [GHmax.] durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Maximale Traufhöhe (THmax.):

In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) werden maximal zulässige Traufhöhen [THmax.] festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Wand und Dach (Außenhaut) bezeichnet.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche:

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) sind Terrassen auf den privaten Grundstücken auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,50 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, allseits einen Abstand von mind. 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche - mit Ausnahme zu festgesetzten öffentlichen Versickerungsmulden - einhalten.

3.2 In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Fohlenweg/ Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Teil B: Text

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume (Eichen – *Quercus spec.*) zu ersetzen. In den für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Flächen (Kronentraufe) sind diese als Vegetationsflächen herzustellen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume (7 Stück) sind als 3x v. Hochstämmen mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen, wobei Baumgruben mit einem Volumen von mindestens 10 m³ herzustellen sind.

Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet ist folgende Baumart zu verwenden:

- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Für die sonstigen Baumpflanzungen sind z.B. folgende Arten geeignet:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Resista-Ulmen (z.B. ‚New Horizon‘, ‚Rebona‘)

5.3 Anpflanzung einer Hecke

Auf den in der Planzeichnung markierten Flächen sind Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind freiwachsende bunte Hecken sowie geschnittene Hecken zulässig. Es ist eine zweireihige Pflanzung und eine Mindestbreite der Hecke von 1,00 m vorzusehen. Für die Bepflanzung sind Laubgehölzarten, vorzugsweise in bunter Mischung, zu verwenden.

Für geschnittene Hecken sind z.B. folgende Arten geeignet:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Für freiwachsende Hecken:

- alle Gehölzarten der regionaltypischen Knickvegetation

6. Örtliche Bauvorschriften

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Geschosse, die keine Vollgeschosse sind

Geschosse, die gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses zurücktreten, sind nicht zulässig.

6.2 Fassaden:

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

6.3 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen - mit Ausnahme zu festgesetzten öffentlichen Versickerungsmulden - sind geschlossene Einfriedungen wie Mauern und Hecken nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

Teil B: Text

7. Entwässerung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken zu versickern.

Hinweise

Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.