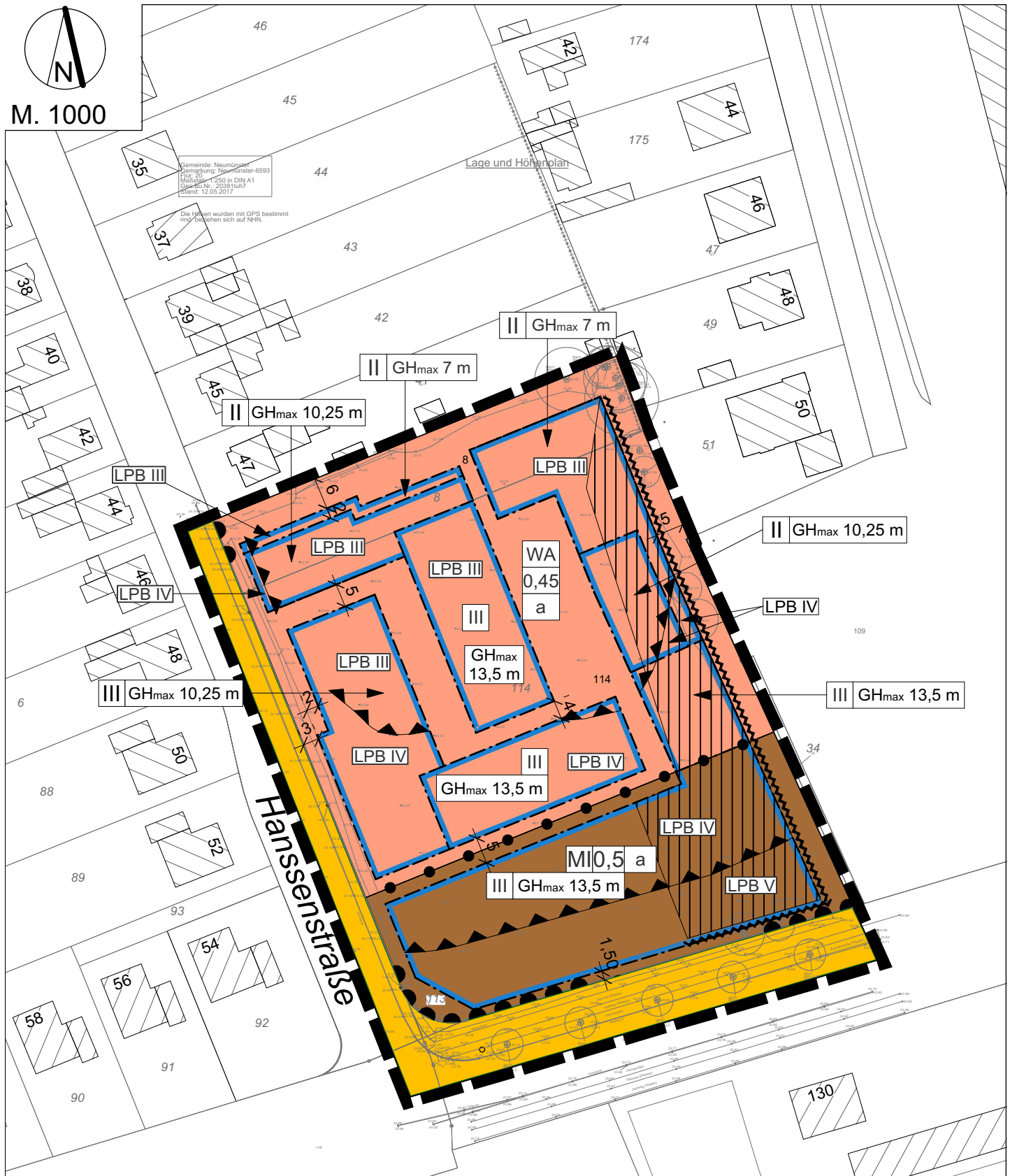


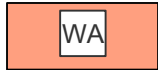


PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO



Mischgebiet
§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

z.B. GH_{max}
13,5m

maximale Gebäudehöhe
§ 18 BauNVO

z.B. 0,5

Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO

z.B. III

maximale Anzahl der Vollgeschosse
§ 20 BauNVO

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

a

abweichende Bauweise
§ 22 Abs. 4 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene bauliche
Anlagen (z. B. Wohn-
gebäude mit Hausnummer



vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 114

Flurstücksnummer

TEXT - TEIL B

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO

1.1 Im WA sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im WA und MI sind Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

1.3 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und
Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM

SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN

UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZ-

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

z.B.



Teilbereiche mit unterschied-
lichen Festsetzungen zu Lärm-
schutzmaßnahmen (Lärm-
pegelbereiche, s. Text Teil B
Nr. 6.1 bis 6.3, 6.6)



Abgrenzung der Teilbereiche



Gebäudeseiten mit Fest-
setzungen zu Lärmschutz-
maßnahmen (s. Text Teil B
Nr. 6.5)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN



Abgrenzungslinie zwischen
unterschiedlichen Nutzungen

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN §16 Abs. 2 BauNVO, §16 Abs. 3 BauNVO

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) begrenzt. Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 24,00 m über NHN bestimmt.

2.2 Die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine und Antennen oder Klimaanlage um bis zu einen Meter überschritten werden. Solaranlagen/Solarkollektoren dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche darf zur Errichtung von Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.

4. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

4.1 Abweichende Bauweise: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze offenporig (z. B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrasen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.

5.2 Im Bereich der Außenanlagen sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.

6.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume für die Häuser an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

6.2 Für die lärmzugewandten Fassaden der geplanten Häuser sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

6.3 Für Außenbereiche wie Terrassen und Balkone zur Plöner Straße sind Schutzmaßnahmen für die Außenbereiche erforderlich. Für einen Außenbereich einer betroffenen Wohnung sollte durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sichergestellt werden, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

6.4 Vor Wohn-/Schlafräumen sind Gewerbelärmpegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei geöffneten Bauteilen einzuhalten.

6.5 An der mit **VVVVVV** gekennzeichneten Gebäudeseite sind vor Schlafräumen, Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmern verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll die mit **VVVVVV** gekennzeichnete Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 48 (2) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (vom 22. Januar 2009) entsprechen.

6.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016, entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ $R_{w,L}$	
		Wohnräume	Büroräume ²
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

¹ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

² An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.7 Von den Festsetzungen 6.1 - 6.3 sowie 6.6 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7. STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14

7.1 BauNVO Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 2.1, müssen einen Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Ausgenommen sind die Zufahrten von Tiefgaragen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Wohngebäude, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

1.2 Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ausschließlich mit flachgeneigten Dächern bis maximal 15 Grad Dachneigung zulässig.

1.3 Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind so zu gestalten, dass die Fassade nach einer maximalen Länge von 40 m durch eine vertikale Gliederung deutlich abgesetzt wird. Zur Hauptanlage gehörende Verbindungsbauten wie Laubengänge, Flure und Brücken sind nach 40 m offen oder mit geschlossenen Fassaden zulässig, wobei geschlossene Fassaden mit mindestens 60% durchsichtigen Materialien transparent zu gestalten sind.

2. WERBEANLAGEN § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung unzulässig.

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO

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

III HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. **BRANDSCHUTZ:** Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG:

Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu verrieseln. Die Versickerung ist nur in oberflächennahen Mulden oder Rohr-Rigolen zulässig. Das Oberflächenversickerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Neumünster abzustimmen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung in das Grundwasser sind bei der unteren Wasserbehörde einzuholen. (Abwassersatzung der Stadt Neumünster, 14.12.2010)

3. KAMPFMITTEL:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

4. ARTENSCHUTZ:

Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Monate Mitte März bis Ende September (Kernbrutzeiten der heimischen Vogelarten). Anderenfalls ist dieses nur möglich, wenn anhand von Ortsbesichtigungen ein Vorkommen von Vogelniststätten ausgeschlossen werden kann.

Abweichend von der oben genannten Regelung ist die Beseitigung von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

5. DIN-VORSCHRIFTEN: Die im Bebauungsplan benannten DIN-Vorschriften können während den Dienststunden in der Stadtverwaltung eingesehen werden.