

# **Bebauungsplan Nr. 206 B "Kreuzkamp / Stubbenkammer"**

Stand: 27.10.2017, Entwurf

## **TEXT - TEIL B**

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, BauNVO

#### **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

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

#### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - HÖHE BAULICHER ANLAGEN**

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

Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden durch die First-/Gebäudehöhe als höchster Punkt des Daches begrenzt, gemessen von der Oberfläche der nächstgelegenen erschließenden Straße im angrenzenden Abschnitt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Wand und Dach (Außenhaut) bezeichnet. Sie wird gemessen von der Oberfläche der nächstgelegenen erschließenden Straße im angrenzenden Abschnitt.

#### **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG – ÜBERSCHREITUNG DER GRZ**

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

Im WA 1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis höchstens 0,4 zulässig.

#### **HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

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

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 5 m zur öffentlichen Erschließungsfläche (Verkehrsfläche bzw. Versickerungsmulde) einhalten. Hiervon abweichend muss bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an öffentliche Erschließungsflächen angrenzen, der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur Erschließungsfläche mindestens 3 m betragen.

## VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN: KNICKS

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen dem Schutz des angrenzenden Knicks. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen nicht zulässig; ausgenommen sind erforderliche Versickerungsmulden angrenzender Straßen. Der Knickschutzstreifen ist als Wiese extensiv zu unterhalten. Eine Mahd des Saumstreifens (1 bis 2x jährlich) ist zulässig. Anfallendes Mahd- und Schnittgut ist zu entfernen. Im Übergang zu privaten Baugebietsflächen ist der Knick einzuzäunen.

## ÖFFENTLICHE PARKPLATZFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen oder versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

## ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Standorte der im öffentlichen Straßenraum anzupflanzenden Bäume können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen oder versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

## HÖHENLAGE

§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf eine Höhe von 0,6 m, bezogen auf den nächstgelegenen Straßenabschnitt, nicht überschreiten.

## ENTWÄSSERUNG DES NIEDERSCHLAGWASSERS

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

## ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMABNAHMEN

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Für den Ausgleich des Eingriffs in den Knick werden durch das Ökokonto Knick an der Pretzer Landstraße (Vierkamp) 50 lfm Knickneuanlage kompensiert, deren Kosten den Baugrundstücken im Geltungsbereich vollständig zugeordnet werden.

## VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Lärmpegelbereichen III und IV ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 7 sicherzustellen.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen.

Im Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche durch verglaste Vorbauten oder ähnliche Maßnahmen vor Lärm zu schützen oder in geschützten Bereichen hinter Gebäuden anzuordnen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist.

### *Hinweis zur Einsichtnahme:*

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016, Beuth-Verlag) kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten 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.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Dächer von Wohngebäuden als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 55° auszubilden. Davon ausgenommen sind Anbauten und Dachaufbauten, wie Dachgauben.

### **EINFRIEDIGUNGEN**

§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Versickerungsmulden sind geschlossene Einfriedigungen 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.

## **HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **KAMPFMITTEL**

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

### **DENKMALSCHUTZ**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### **BAUZEITENREGELUNG**

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ein. Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Schutzfristen. Die Baufeldräumung ist nur in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. eines Jahres zulässig.

### **SICHTFELD**

Der Bereich des Sichtdreiecks ist von jeglichen baulichen Anlagen und zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.