

## **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 9m im WA1 und im WA2 auf 8m bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche begrenzt. Die TH ist im WA1 auf 6m und im WA2 auf 4m 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.

### ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Standorte der vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich des Straßenbegleitgrüns und des öffentlichen Spielplatzes können verändert werden, wenn dies aus versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

### 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.

### GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit einem Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten belasteten Grundstücke dienen der Erschließung der Hinterlandgrundstücke im Bebauungsplangebiet.

### 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.