

Bebauungsplan Nr. 183 „Kita südlich Am Kamp“

Textliche Festsetzungen (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO

- 1.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden durch die First- bzw. Gebäudehöhe (GH) als höchster Punkt des Daches begrenzt; als Bezugspunkt gilt m über NHN (Meter über Normalhöhennull). Die zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1 m überschritten werden.
- 1.2 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen sind die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen im Bereich der Kita, die in Überlagerung mit der Gemeinbedarfsfläche als von Bebauung freizuhaltenen Flächen und die Bereiche an den Grundstücksgrenzen, in denen ebenfalls in Überlagerung der Gemeinbedarfsflächen Knickschutzmaßnahmen festgesetzt sind, als Baugrundstücksfläche anzurechnen (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 1.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich jeweils auf die Summe aller Hauptanlagen. Eine Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Bei der abweichende Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche – Kita gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Baumschutzstreifen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 3.1 Die in Überlagerung zur Gemeinbedarfsfläche festgesetzten ‚Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind‘, dienen dem Schutz der zu erhaltenden Großbäume in und außerhalb des Plangebietes. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen sind Versiegelungen, Errichtung von baulichen Anlagen sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen nicht zulässig.
- 3.2 Als Nutzung für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen wird Garten- und Freifläche festgesetzt.
- 3.3 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Zone ist die Unterbringung von Versickerungsanlagen, Spielgeräten und Gartenausstattungen, wie Bänke, ausnahmsweise zulässig, soweit diese nicht im Kronen-Traubereich der angrenzenden Großbäume liegen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 4.1 Die in Überlagerung zur Gemeinbedarfsfläche festgesetzten ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ dienen dem Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Knicks. Innerhalb des 3 m breiten Schutzstreifens sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeder Art, geschlossene bauliche Grundstückseinfriedigungen wie Mauern oder Winkelstützen sowie Lagerplätze unzulässig. Der Schutzstreifen ist extensiv zu unterhalten. Eine Mahd des Saumstreifens (1 bis 2x jährlich) ist zulässig.
- 4.2 Zaunanlagen dürfen in dem Schutzstreifen nach 4.1 errichtet werden, sofern die Belange des Knickschutzes nicht entgegenstehen.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- 5.1 Im Bereich der Stellplatzanlage der Kita sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen mindestens 3 Straßenbäume zu pflanzen. Die Lage der Standorte kann jeweils bis zu 2 m verschoben werden.
- 5.2 Im Bereich der Feuerwehr sind im südlichen Teil der Gemeinbedarfsfläche je 6 Stellplätze mindestens 1 Baum zu pflanzen.
- 5.3 Die Anpflanzungen nach 5.1 und 5.2 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Durch geeignete Maßnahmen sind offene Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen. Als Pflanz- und Ausführungsqualität der Bäume wird festgesetzt: ‚Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, STU 16- 18‘ mit Baumgruben jeweils mind. 12 m³ und offener, wasserdurchlässiger Baumscheiben von jeweils mind. 6 m². Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.
- 5.4 Die festgesetzten linearen Anpflanzflächen entlang westlicher Plangebietsgrenze (auf Kita-Grundstück) sowie entlang der Gebietsgliederungsgrenze (auf Feuerwehr-Grundstück) innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind mit einer Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Laubgehölze zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Als Pflanz- und Ausführungsqualität wird festgesetzt: ‚verpfl. Heister, 100 – 125 und verpfl. Sträucher, 3 Triebe, 60 – 100‘, zweireihig und versetzt gepflanzt.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB

- 6.1 Die entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen als zu erhalten festgesetzte Wallhecke ist in ihrer Eigenart als doppelreihiger Knick zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.
- 6.2 Der Erdwall ist an den geplanten Durchfahrten durch eine Ausbildung von Knickköpfen vor Abtrag und Anfahrt zu schützen.

- 6.3 Auf den Gemeinbedarfsflächen ist entlang der Wallhecke nach 6.1 ein 3 m breiter Saumstreifen von baulichen Anlagen und Versiegelungen sowie von Bepflanzungen, die mit der Wallhecke konkurrieren, freizuhalten.
- 6.4 Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität ‚Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16- 18‘ an diesem Standort zu ersetzen.
- 6.5 Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Zu deren Schutz sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

7. Externe Kompensationsmaßnahmen - Zuordnung

§ 1 a Abs. 3 BauGB

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 183 ergebene Kompensationsbedarf für die planungsrechtlich gegenüber dem bestehenden Planrecht ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen werden können (Bodenversiegelung und entfallender Knick sowie Funktionsverlust von Knickabschnitten), wird folgenden Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches zugeordnet:

Flächenausgleich:

Ökologische Aufwertung von stadteigenen externen landwirtschaftlichen Flächen als Extensivierungsmaßnahme, unter anteiliger Anrechnung:

Flurstück 6/1, Flur 4, Gemarkung Tungendorf (Fläche Vierkamp): 1.609 m²

Flurstück 23, Flur 20, Gemarkung 4726 NMS (Fläche Prehnsfelder Weg): 1.258 m²

Knickausgleich:

Als Kompensation für die entfallenden Knickabschnitte sowie den ökologischen Funktionsverlust des entwidmeten Knicks und des beeinträchtigten Knicks werden aus dem Ökokonto ‚Knicks‘ im Bereich Vierkamp (Flurstück 6/1, Flur 4, Gemarkung Tungendorf) 140 m Knick ausgebucht.

II. Örtliche Bauvorschriften

Begrünung baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Die Dächer von Garagen, überachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen, soweit die Dachneigung dieser Anlagen weniger als 15 ° beträgt. Die Dachbegrünung ist mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelnbaren Substrataufbau zu versehen.

III. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. 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.

2. Archäologischer 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 gemäß § 14 des Denkmalschutzgesetzes DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu berücksichtigen.

4. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Zone III B des Wasserschutzgebietes Neumünster. Es ist die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Neumünster vom 12.02.1988 zu beachten.

5. Artenschutz

Die baubedingte Beseitigung von Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01. Dezember und 28. Februar erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzhöhlen- und Gehölzfrühbrüter sowie die Aktivitäten der Fledermäuse (Wochenstuben- oder Tagesquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

6. Lärmschutz

Bei Errichtung und Betrieb der Feuerwehreinrichtung sind die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung, M + O Immissionsschutz, 06.02.2020 zu beachten.

Neumünster, den 10.02.2020
Fachdienst Stadtplanung und -entwicklung