

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Schwarzer Weg“ - Entwurf, Stand 12.2021 –

TEIL B – Text

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Ausschluss von Nutzungen

§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Verkaufsstätte hat kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, und
- die Verkaufsstätte muss den o.g. Einrichtungen gegenüber deutlich untergeordnet sein. Ihre Geschossfläche darf maximal 20 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes betragen, sie darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht übersteigen.

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Tankstellen**) nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind **Bordelle** sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, nicht zulässig. (Unterart der § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind **Werbeanlagen zu Fremdwerbe Zwecken** nicht zulässig. (Unterart von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen **Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

Im GE sind nur solche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen **nicht wesentlich stören**.

Im GE wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe**) nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt der First am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Unberücksichtigt bleiben technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre, Solaranlagen sowie ähnliche technische Dachaufbauten.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Schutz angrenzender Grünstrukturen

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen dem Schutz des benachbarten Knicks bzw. der den Schwarzen Weg begleitenden Allee. Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m.

Sichtdreiecke

Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedigungen und Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche bzw. des Gehweges. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit sie die Sicht nicht oder nur unwesentlich behindern, ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger zugelassen werden.

LAGE UND GRÖßE VON GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN/ FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 14 BauGB

Für Grundstückszufahrten und -eingänge darf die straßenbegleitende Mulde je Grundstück in einer Länge von insgesamt max. 5,00 m überbaut werden. Eine Ausnahme hiervon kann aus betrieblichen Gründen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die verbleibenden Flächen der Versickerungsanlage für die Niederschlagsentwässerung der Verkehrsflächen ausreichen.

Eine Verschiebung der geplanten öffentlichen Parkplätze und Baumstandorte ist zulässig.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Alleeschutz

Für die Dauer der Bauzeit auf den angrenzenden Nachbargrundstücken und im Bereich der Erschließungsstraße ist Baum- und Wurzelschutz vorzusehen. Der Kronentraufbereich der Alleen zuzüglich eines 1,5 m breiten Streifens ist baulich zu schützen (entweder mittels Zauns oder durch Metalplatten auf Kiesbett); er darf nicht befahren werden, darauf dürfen kein Bodenabtrag, keine Aufschüttung, keine Verdichtung und keine Leitungsverlegung stattfinden.

Knickschutz

Zum Schutz des südlich des Geltungsbereichs gelegenen Knicks/Knickschutzstreifens sind die MI-Baugrundstücke an der Südgrenze dauerhaft und bereits vor der Bauphase einzuzäunen (Mindesthöhe 1,50 m). Es sind offene Einfriedigungen, wie bspw. Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, zu verwenden.

Beleuchtungen

Beleuchtungen müssen ausschließlich als insektenfreundliche und fledermausverträgliche Lichtquellen/LED-Beleuchtung (warmweiße Lichtfarbe < 2.700 Kelvin) mit ausschließlich nach unten abstrahlenden Leuchten ausgeführt werden, so dass eine Abstrahlung in geschützte Biotope und andere Gehölze unterbleibt.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Sickermulden

Für oberirdische Entwässerungseinrichtungen (Sickermulden) ist eine naturnahe Begrünung mit einer kräuterreichen Wiesenmischung vorzusehen und durch eine extensive Pflege (Mahd einmal pro Jahr ab Ende Juli) zu erhalten.

Gehölzerhalt/Ersatzpflanzungen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig in der nächsten Pflanzperiode der Mindestqualität Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang (in 1,0 m Höhe) zu ersetzen.

Pflanzgebot

Die festgesetzte Fläche an der Ostgrenze des Plangebietes zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Sichtschutzstreifen mit mind. 3-triebigen Sträuchern und einer Höhe von mind. 100 cm anzulegen und dauerhaft als geschlossener Pflanzstreifen zu erhalten. Bereits vorhandene geeignete Gehölzbestände oder Einzelbäume können integriert werden. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Laubbäume zulässig.

Für die innerhalb der öffentlichen Versickerungsmulde festgesetzten Straßenbäume sind heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm (in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Begrünung baulicher Anlagen: Dachbegrünung

Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft mit einem Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht sind zulässig, wenn die Dachbegrünung nachweislich zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Mehraufwand führt, der die Gesamtbauwerkskosten um mehr als 20 % erhöht. In diesen Ausnahmefällen kann die zu begrünende Dachfläche auf 25 % und die Höhe der Substratschicht auf 5 cm reduziert werden.

Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Solaranlagen zur Strom- und Wärmeenergieerzeugung) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Dachbegrünungsverpflichtung ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

Begrünung baulicher Anlagen: Fassadenbegrünung

Bei Hauptgebäuden sind Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Größe von 50 m² dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine heimische, standortgerechte Kletterpflanze je laufende 2,5 m Wandlänge anzupflanzen.

Bei Nebenanlagen und Garagen inkl. überdachter Stellplätze/Carports sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist mindestens eine heimische, standortgerechte Kletterpflanze je laufende 2 m Wandlänge anzupflanzen. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandfläche sind die Wandflächen in verschiedenen Ebenen einer Fassadenseite (vor- und zurückspringende Wände) mitzurechnen.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMAßNAHMEN

§ 9 Abs. 1a BauGB

Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft werden die unter Hinweise aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf einer 5.648 m² großen Teilfläche des städtischen Flurstücks 330, Flur 20, NMS-6192 sowie an der Allee des Schwarzen Weges den Baugrundstücken (GE und MI) sowie der Planstraße inkl. Gehweg im Plangebiet vollständig zugeordnet.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

WERBEANLAGEN

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. 2 LBO

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit nach oben gerichteten oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

Baulich selbstständige Anlagen zur Eigenwerbung (Nebenanlagen) sind je Betriebsstätte auf eine Anlage in einer Größenordnung von max. 6 m² beschränkt.

Werbeanlagen, die an der Hauptanlage selbst angebracht sind (Teil der Hauptanlage; z.B. Schilder, Tafeln), dürfen die Gebäudekanten (Abschlusskanten von Dach und Fassade) nicht überschreiten. Die Größe der Werbeanlage darf 20 % der Fläche der Gebäudefassade, an der sie angebracht werden soll, nicht überschreiten.

VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDIGUNGEN

§ 84 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Nr. 8 LBO

Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig (wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit min. 10% Fugenanteil) herzustellen, sofern keine nutzungsbezogenen Anforderungen des Gewerbebetriebes nach den anerkannten Regeln der Technik dagegensprechen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch, davon mindestens 50 % als offene Vegetationsfläche, anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke benötigt werden.

Geschlossene Grundstückseinfriedungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe des angrenzenden Geländes, zulässig.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

§ 9 Abs. 6 BauGB

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, Dezernat 33, Sachgebiet 331, 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.

§ 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) der Grundstückseigentümer/-Besitzer und der Leiter der Arbeiten vor Ort.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten. Daraus ergibt sich insbesondere Folgendes: Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder zu nutzen. Es darf auch gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke, z.B. für die Bewässerung von Grünanlagen, zu nutzen. Es ist davon auszugehen, dass das Oberflächenwasser nur über Mulden versickert werden kann. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Bei der Wasserbehörde Neumünster ist für die Gewerbegrundstücke im Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt für alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG:

Vermeidungsmaßnahme 1: Bauzeitenregelung Haselmaus und Fledermäuse

Die Gehölze im Osten und in der Allee dürfen nur im Zeitraum Dezember bis Februar gefällt werden (Schutz von Fledermaus-Tagesquartieren). Zum Schutz der Haselmaus dürfen die Stubben erst ab Mai aus dem Boden entfernt werden.

Vermeidungsmaßnahme 2: Bauzeitenregelung + Negativnachweis Brutvögel

Entfernungen der Gehölze und Baufeldfreimachung in der Brachfläche sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres, durchzuführen. Bei Beginn vor der Brutzeit bis in die Brutzeit wirkt die Baumaßnahme vergrämdend, d.h. bei permanentem Baubetrieb sind keine Brutvögel zu erwarten. Bei Beginn der Arbeiten innerhalb der Brutzeit muss vorab durch fachkundige Baubegleitung ein Negativnachweis für Brutvorkommen (insbesondere Bodenbrüter) erbracht werden.

BAUM- UND GEHÖLZSCHUTZ

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 4 und die ZTV-Baumpflege sind als Grundlagen für die Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen in Baum- und Gehölznähe zur Erhaltung der zu schützenden Bäume und Gehölze anzuwenden. Sie können in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster (Untere Naturschutzbehörde) eingesehen werden.

PFLANZLISTEN als Empfehlung:

Pflanzlisten für Pflanzstreifen im Osten des Plangebietes:

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Gewöhnlicher Spindelstrauch (*Euonymus europaeus*)
- Hafer-Pflaume (*Prunus insitia*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Ohr-Weide (*Salix aurita*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Wildapfel (*Malus communis*)

Pflanzliste für extensive Dachbegrünung:

- Dost (*Origanum spec.*)
- Grasnelken (*Armeria spec.*)
- Habichtskräuter (*Hieracium spec.*)
- Hauswurze (*Sempervivum spec.*)
- Nelken (*Dianthus spec.*),
- Salbei (*Salvia spec.*)
- Mauerpfeffer (*Sedum spec.*)
- Thymiane/Quendel (*Thymus spec.*)
- Wolfsmilch (*Euphorbia spec.*)

Pflanzliste für bodengebundene Fassadenbegrünung:

- Blauregen (*Wisteria sinensis*)
- Efeu (*Hedera helix* in Sorten)
- Geißblatt (*Lonicera sepc.* und Hybriden)
- Kletterrosen (*Rosa* in Sorten)
- Waldrebe (*Clematis spec.* und Hybriden)
- Wilder Wein (*Parthenocissus spec.*)

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE/-MAßNAHMEN

Auf dem städtischen Flurstück 330, Flur 20, Gemarkung NMS-6192 wird eine Teilfläche von insg. 5.648 m² als Ausgleichsfläche beansprucht. Davon werden 1.948,5 m² mit Gehölzstrukturen und 3.699,5 m² als Ruderal-/Sukzessionsfläche mit Staudenflur entwickelt. Der Ausgleich Ruderal-/Sukzessionsfläche ist dabei aufgrund des Artenschutzes (Brutvögel der Staudenfluren, insb. Bluthänfling) als CEF-Maßnahme (vorgezogener Ausgleich) herzustellen.

Innerhalb der Allee am Schwarzen Weg sind zwei gleichartige Alleeebäume (*Quercus robur*; Hochstamm Stammumfang von 16-18 cm in 1,0 m Höhe) als Lückenauffüllung zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

RECHTSFOLGEN

Mit Rechtskraft dieses eigenständigen Bebauungsplanes ist für diesen räumlichen Geltungsbereich das Planrecht des Bebauungsplanes Nr. 122 „Schwarzer Weg“ nicht mehr anzuwenden.