STADT NEUMÜNSTER
BEBAUUNGSPLAN NR. 170 „ENTWICKLUNG SCHOLTZ-KASERNE“
Stand: Entwurf Oktober 2023

TEXT - Teil B

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§§ 16, 18 BauNVO)

2.1.1 Die **maximale Gebäudehöhe** (GH max.) wird durch den höchsten Punkt des Daches begrenzt; bezogen auf Flachdächer ist dies die Oberkante der Attika.

2.1.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume, Schornsteine o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,0 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

2.1.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf ausnahmsweise durch Kleinwindanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 3,0 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

2.1.4 Als **unterer Bezugspunkt** für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt bestimmt. Sollten mehrere Grundstückszufahrten bestehen, ist die zulässige Gebäudehöhe zu mitteln.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ bezieht sich jeweils auf das gesamte Baugebiet.

2.2.2 Im WA5 bis WA8 ist für Hausgruppen-Mittelgrundstücke bei Teilung der Grundstücke eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,6 zulässig.

Im WA9 und WA10 ist für Doppelhaus-Einheiten bei Teilung der Grundstücke und einer dann entstandenen Grundstücksgröße von weniger als 300 m² eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,4 zulässig.

Zur Berechnung der GRZ sind bei der Ermittlung des Baugrundstücks bei geteilten Grundstücken je Doppelhaus-/Hausgruppen-Grundstück die auf den Baugrundstücken festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen sowie privaten Wohnwege anteilig nach der Anzahl der Grundstücke hinzuzurechnen.

3. **BAUWEISE**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im WA1, WA2a, WA2b, WA3 und WA4 sowie in der Gemeinbedarfsfläche mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

4. **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 4.1 Im WA1 bis WA4 sowie auf der Gemeinbedarfsfläche dürfen untergeordnete Gebäudeteile (wie bspw. **Balkone, Loggien und / oder Erker**) die festgesetzten Baugrenzen auf einer Tiefe von max. 2,0 m überschreiten, sofern die einzelnen überschreitenden Bauteile jeweils maximal 4,0 m lang sind und die Gesamtlänge aller Überschreitungen nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge aufweist.
- 4.2 Im WA1 bis WA4 dürfen **Treppenanlagen und Laubengänge** zur Sicherung des 2. Rettungsweges die festgesetzten Baugrenzen auf einer Tiefe von maximal 2,0 m überschreiten.
- 4.3 **Überdachungen von Terrassen** dürfen die festgesetzten Baugrenzen auf einer Tiefe von maximal 3,0 m überschreiten.

5. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 5.1 Im WA1 bis WA4 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Diese sind nur ebenerdig zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen (inkl. Tiefgaragen) sind unzulässig. Im WA2b ist auf der Fläche für die Gemeinschaftsgarage ein oberirdisches Garagengebäude zulässig.
- 5.2 Im WA5 bis WA10 sind Stellplätze nur innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Diese sind nur ebenerdig oder überdacht als Carports zulässig. Garagen sind unzulässig.
- 5.3 Im WA1, WA3 bis WA7 sind Stellplätze gebündelt als Stellplatztaschen anzulegen, wo der Zuschnitt der in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Gemeinschaftsstellplätze dies erlaubt. Stellplatztaschen sind 4 bis 6 Stellplätze, die senkrecht zu einer gemeinsamen Zufahrt (6 m breit) angeordnet sind (keine Senkrechtparker).
- 5.4 Im gesamten Plangebiet müssen Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m (gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße) einen Abstand von mind. 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. von der festgesetzten straßenbegleitenden Versickerungsmulde einhalten.

6. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 6.1 Im WA5 bis WA7 sowie im WA9 bis WA10 ist maximal eine Wohnung je Reiheneinheit bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
- 6.2 Im WA8 sind maximal zwei Wohnungen je Reiheneinheit/Gebäude zulässig.

7. VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

7.1 BAUMSCHUTZSTREIFEN

Innerhalb der (in Überlagerung zur Baugebietsfläche) festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Versiegelungen, Errichtung von baulichen Anlagen sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen unzulässig. Die Unterbringung von Spielgeräten und Gartenausstattungen (bspw. Bänke) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

7.2 SICHTDREIECKE

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen von mehr als 0,8 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

8. LAGE UND GRÖÖE VON GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN/ FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 14 BauGB)

8.1 Im WA6 sind **Grundstückszufahrten für Kfz**, die die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde' (straßenbegleitende Mulde) überqueren müssen, nur innerhalb der eingezeichneten Einfahrtbereiche zulässig.

8.2 Im WA2a und WA2b dürfen die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde' entlang der Planstraßen für die Anlegung von je einer Grundstückszufahrt für Kfz je Grundstück unterbrochen werden.

8.3 Zusätzlich dürfen im WA2a, WA2b und WA6 die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung 'Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde' entlang der Planstraßen für die Anlegung von je einer fußläufigen **Überwegung** je Grundstück bzw. Reihenhauszeile (außerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt) mit einer maximalen Breite von jeweils 2,5 m unterbrochen werden.

9. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 AUSGLEICHSPFLANZUNGEN

9.1.1 Zum Ausgleich von Rodungen im Zuge der Beräumung sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung 'Parkanlage' **zehn heimische, standortgerechte Laubbäume**, Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm (Baumschulqualität), auf dem Grundstück zu pflanzen. (siehe Empfehlung Pflanzliste 3)

9.1.2 Zum Ausgleich des noch zu fällenden Baumes in der Lindenreihe ist innerhalb des öffentlichen **Grünstreifens entlang der Störstraße** die bestehende Lindenreihe durch Ergänzungspflanzungen zu vervollständigen. Als Pflanz- und Ausführungsqualität der Bäume wird festgesetzt: Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) Solitär-

hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang in 1m Höhe mindestens 16-18 cm.

9.2 **SCHUTZ DER LINDENREIHE AN DER STÖRSTRASSE**

Für die Dauer der Bauzeit ist zum Schutz der Baumstandorte auf den angrenzenden Nachbargrundstücken und im Bereich der Erschließungsstraße Baum- und Wurzelschutz vorzusehen. Der Kronentraufbereich der Baumreihe ist baulich durch einen festen Zaun zu schützen; er darf nicht befahren werden, darauf dürfen kein Bodenabtrag, keine Aufschüttung, keine Verdichtung und keine Leitungsverlegung stattfinden.

9.3 **BELEUCHTUNGEN**

Beleuchtungen am Gebäude und im Bereich der Außenanlagen müssen ausschließlich als insektenfreundliche und fledermausverträgliche Lichtquellen/LED-Beleuchtung (warmweiße Lichtfarbe < 2.700 Kelvin) mit ausschließlich nach unten abstrahlenden Leuchten ausgeführt werden.

10. **FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

- 10.1 Die festgesetzte Fläche für eine **Gemeinschaftsgarage** (Quartiersgarage) dient der Erfüllung von Verpflichtungen der Nutzungen auf den Grundstücken der WA1 bis WA4 sowie der Gemeinbedarfsfläche.

Innerhalb der Gemeinschaftsgarage sind Einrichtungen einer Mobilitätsstation (z.B. Fahrradverleih, Carsharing, DHL-Station) zulässig.

- 10.2 Die im gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA1 bis WA10) festgesetzten **Gemeinschaftsstellplätze** dienen den Nutzungen des jeweiligen Baugebietes, in dem sie liegen.

- 10.3 Im gesamten allgemeinen Wohngebiet (WA1 bis WA10) sind die festgesetzten **Gemeinschaftsmüllanlagen** den benachbarten Wohngebieten zugeordnet: M1 dem WA1 und WA2a, WA2b; M2 dem WA3, WA5 und WA6; M3 dem WA4, WA7 und WA8; M4 dem WA5, WA6 und WA9; M5 dem WA6, WA7 und WA10. Bei Doppelnennungen ist jeweils die Teilfläche eines Wohngebietes zugeordnet, die dichter am Müllstandort liegt. Außerhalb dieser Flächen sind Aufstellflächen/Anlagen für Müll- und Wertstoffbehälter unzulässig.

11. **SOLARDACHPFLICHT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und bei der Gemeinschaftsgarage zusätzlich die Südfassade sind mit Solaranlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Solarmindestfläche beträgt für jedes einzelne Gebäude/Dachfläche:

- Geschosswohnungsbau	WA1, WA2a, WA3-4:	35 %
- Reihenhäuser	WA5-WA8	25 %
- Doppelhäuser	WA9-WA10	25 %
- Gemeinbedarfsfläche		35 %
- Quartiersgarage:	WA2b: Dach + Südfassade	je mind. 50 %

12. **MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Im in der Planzeichnung begrenzten Bereich vom Geltungsbereich von der Franken- und Störstraße bis zur gelben Strichellinie sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.
- 12.2 Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

13. **GRÜNORDNUNG: ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a sowie § 31 Abs. 1 BauGB)

- 13.1.1 Sämtliche Anpflanzungen nach Nr. 13 sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen und bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode fachgerecht und gleichwertig zu ersetzen.
- 13.1.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (an der **Nordgrenze** des Plangebietes in Überlagerung zur Grünfläche und Gemeinbedarfsfläche) ist eine blickdichte Anpflanzung aus standortheimischen Gehölzen zu pflanzen. (siehe Empfehlung Pflanzliste 1)

13.2 **PFLANZGEBOT FÜR HECKENPFLANZUNGEN**

- 13.2.1 **Für alle Pflanzgebote von Heckenpflanzungen gilt:**
Je laufender Meter sind mindestens drei bis vier heimische und standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. (siehe Empfehlung Pflanzliste 2)
- 13.2.2 **Private Stellplatzanlagen/Stellplätze** sind allseits umlaufend (abgesehen von der Zufahrt und einem max. 1,5 m breiten baugebietsseitigen Zugang) mit Heckenpflanzungen einzugrünen. Zum Straßenraum hin ist diese mit einer max. Höhe von bis zu 0,80 m anzulegen, gemessen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
- 13.2.3 Die **privaten Grundstücksgrenzen** aller Wohngebiete sind **zur Verkehrsfläche** bzw. zu öffentlichen Versickerungsmulden (abgesehen von Stellplätzen sowie Zuwegungen/ Zufahrten an der Grenze) mit Heckenpflanzungen einzugrünen. In Einfahrtsbereichen sind Hecken nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig, gemessen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
- 13.2.4 Die privaten Grundstücksgrenzen der **WA5, WA6 und WA9** sind an den Seiten **zur öffentlichen Grünfläche** mit Heckenpflanzungen einzugrünen.
- 13.2.5 Die **Gemeinbedarfsfläche** ist nach Süden und Osten mit Heckenpflanzungen einzugrünen. Es ist eine blickdichte Pflanzung heimischer und standortgerechter Laubgehölze mit einer Höhe von min. 1,5 m anzulegen. (siehe Empfehlung Pflanzliste 1)
- 13.2.6 Die **Gemeinschaftsmüllstandorte** sind (abgesehen von der Seite zur Straßenverkehrsfläche und einer max. 1,5 m breiten Zugangszone zum

Wohngebiet) mit Sichtschutzelementen einzufassen und mit Heckenpflanzungen oder Rankbepflanzungen einzugrünen.

13.3 PFLANZGEBOT FÜR EINZELNE BAUMSTANDORTE

13.3.1 Bei größeren zusammenhängenden **Stellplatzanlagen ab 10 Stellplätze** ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden.

Die festgesetzten Bäume müssen zu mind. 50 % **heimisch und standortgerecht** sein. Als Pflanz- und Ausführungsqualität der Bäume wird festgesetzt: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen.

Je Baum ist eine mindestens 6,0 m² große offene, wasserdurchlässige **Baumscheibe** sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 12,0 m³ herzustellen. Die Baumgrube ist mit geeignetem Baumsubstrat auszubilden. Die Baumscheibe ist zu begrünen. Durch geeignete Maßnahmen sind offene Baumscheiben vor dem Befahren und die Baumstämme vor Fahrzeugbeschädigungen zu schützen.

13.3.2 Im **WA1 bis WA4** sind pro angefangener 1.000 m² je WA-Gebiet ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Als Pflanz- und Ausführungsqualität der Bäume wird festgesetzt: Solitärhoch- oder -halbstamm, 3x verpflanzt mit Ballen.

13.3.3 Im **WA5 bis WA10** ist je Doppel- oder Reihenhausscheibe mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

13.3.4 Auf der **Gemeinbedarfsfläche** sind mindestens zwei Laubbäume mit einer Höhe von 160 - 180 cm zu pflanzen.

13.3.5 Alle anzupflanzenden Bäume nach Nr. 13.3.1 bis 13.3.4 müssen einen Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, aufweisen.

13.4 ANPFLANZUNGEN INNERHALB DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

13.4.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung `Parkanlage` sind mit einer Auswahl an standortgerechten **Laub- und Strauchgehölzen** auf einem Flächenanteil von min. 20 % zu bepflanzen. Davon muss mindestens die Hälfte der Laubbäume heimisch sein. Je Baum wird pauschal eine Fläche von 70 m² Fläche, je Strauch eine Fläche von 5 m² als Berechnungsgrundlage angesetzt.

Als Pflanzqualität für Laubgehölze wird festgesetzt: Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm (Baumschulqualität). (siehe Empfehlung Pflanzliste 3)

Als Pflanzqualität für Strauchgehölze wird festgesetzt: verpfl. Heister, 100 – 125 und verpfl. Sträucher, 3 Triebe, 60 – 100', zweireihig und versetzt gepflanzt.

13.4.2 Auf einem Flächenanteil von mindestens 10 % werden **extensiv genutzte Flächen/ Blühflächen** festgesetzt, die mit blütenreichen Hochstauden zu bepflanzen und einmal jährlich zu mähen sind (ab Ende Juli).

13.5 BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN: DACHBEGRÜNUNG

13.5.1 Dächer von Haupt- und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von $\leq 35^\circ$ sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, sofern keine

funktionalen Gründe (z.B. Glasflächen, Aufbauten für Aufzugsanlagen, Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung) entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen. (siehe Empfehlung Pflanzliste 4)

13.5.2 Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist zulässig.

13.5 BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN: FASSADENBEGRÜNUNG

13.5.1 Es sind mindestens zwei Außenwandflächen der **Gemeinschaftsgarage** zu begrünen. Es ist eine Kletterpflanze je laufende 5 m Wandlänge anzupflanzen. (siehe Empfehlung Pflanzliste 5)

13.5.2 Bei Hauptgebäuden sind Teilbereiche von Außenwandflächen, die nicht durch Fenster- und/oder Türöffnungen gegliedert sind und eine Größe von 50 m² überschreiten, zu begrünen. Es ist mindestens eine heimische, standortgerechte Kletterpflanze oder eine alternative Bepflanzungsart je laufende 5 m zu begründende Wandlänge anzupflanzen.

13.5.3 Bei Gebäuden als Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, Trafogebäude usw.) sowie Garagen und Carports (überdachten Stellplätzen) sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen dauerhaft zu begrünen. Es ist mindestens eine heimische, standortgerechte Kletterpflanze je laufende 2 m zu begründende Wandlänge anzupflanzen. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden, von denen je laufender Meter drei bis vier Laubgehölze angepflanzt werden.

13.5.4 Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandfläche nach den Nr. 13.5.1 bis 13.5.3 sind die Wandflächen in verschiedenen Ebenen einer Fassadenseite (vor- und zurückspringende Wände) mitzurechnen.

14. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von mindestens 16- 18 cm an diesem Standort zu ersetzen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO SH)

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Fassadenmaterial

Bei Gebäuden der Hauptnutzung sind die Außenwände aus flächig sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. unzulässig.

1.2 Dachformen

Im WA1 bis WA8 sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis max. 10° auszubilden. Für untergeordnete Dachaufbauten sind Ausnahmen bis 35° zulässig.

Im WA9 und WA10 sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdach bzw. flach geneigtes Dach mit einer Neigung bis max. 35 ° auszubilden.

2. EINFRIEDUNGEN

(§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- 2.1 Zur Einfriedigung der Wohngebiete sind entlang von öffentlichen Grünflächen geschlossene Einfriedigungen ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen zulässig. Andere geschlossene Einfriedigungen, wie bspw. Mauern, Gabionen, Zäune mit Sichtschutzeinflechtung, sind ausgeschlossen.
- 2.2 An den privaten Grundstücksgrenzen der WA1, WA2b, WA4 sowie WA8 sind an den Seiten **zur öffentlichen Grünfläche** an der Störstraße (zur Lindenreihe) nur **Hainbuchenhecken** zulässig.

Als Pflanz- und Ausführungsqualität wird festgesetzt: Hainbuche (*carpinus betulus*), Heckenpflanze, 125-150 cm Höhe, doppelreihig, 5 Pflanzen pro laufender Meter.

3. VORGARTENGESTALTUNG

(§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

- 3.1 Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig (wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit min. 10 % Fugenanteil; offenporig) herzustellen.
- 3.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen sind zu mindestens 50 % gärtnerisch, als offene Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für Stellplatzzwecke benötigt werden.

Das Anlegen von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen als Ziergestaltung sowie wasserundurchlässige Sperrschichten sind unzulässig.

4. ZAHL DER STELLPLÄTZE / GARAGEN SOWIE ABSTELLANLAGEN FÜR FAHRRÄDER

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- 4.1 Im gesamten Plangeltungsbereich ist die **Höchstzahl** der Stellplätze (ebenerdig; überdacht als Carport oder in der Quartiersgarage) für Pkw begrenzt:
je Wohneinheit:	höchstens	1 Stellplatz
je sozial geförderte Wohneinheit:	höchstens	0,7 Stellplätze
je Einheit in der Baugemeinschaft:	höchstens	0,5 Stellplätze
je Einheiten des Seniorenwohnens:	höchstens	0,5 Stellplätze
- 4.2 Im WA1 bis WA4 ist in Abhängigkeit der Wohnungsgrößen eine **Mindestanzahl** an Fahrradabstellanlagen herzustellen:
Wohnungen <= 2 Zimmer:	mindestens	1,5 Stellplätze
= 3 Zimmer:	mindestens	2,0 Stellplätze
>= 4 Zimmer:	mindestens	2,5 Stellplätze

Etwa 5 % des Gesamtbedarfes sind für Lastenfahrräder vorzuhalten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSERNUTZUNG / GRUNDWASSERMESSTELLEN

- 1.1 **Niederschlagswasser** ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern oder zu nutzen. Es darf gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke (z.B. für die Bewässerung von Grünanlagen) zu nutzen. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten.
- 1.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Anlagen und Einrichtungen für die Versickerung des Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen zulässig.
- 1.3 Innerhalb der Versickerungsmulden sind Baumpflanzungen zulässig, sofern eine ausreichende Leistungsfähigkeit der Mulde verbleibt.
- 1.4 Die Nutzung des **Grundwassers** (z.B. zur Gartenbewässerung) ist untersagt.
- 1.5 Die im Plangebiet noch vorhandenen **Grundwassermesstellen** sind im Zuge der Erschließung/Neubebauung ordnungsgemäß zurückzubauen.
- 1.6 Der in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene, offene **Regenwasser-Schacht** in der Südecke des Plangebietes ist ordnungsgemäß zurückzubauen, sofern keine Verwendung mehr vorgesehen ist.

2. ARCHÄOLOGISCHER DENKMALSCHUTZ

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen/-verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG SH) die Grundstückseigentümer oder -besitzer sowie die Leiter der Arbeiten vor Ort.

3. KAMPFMITTEL

- 3.1 Der Gebäuderückbau und die damit verbundene Flächensanierung finden in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst statt. Dennoch ist vor Beginn von Bauarbeiten (insbes. Tiefbaumaßnahmen) zu klären, ob die betroffene Fläche auf Kampfmittel gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein erneut zu untersuchen ist. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel, durchgeführt.
- 3.2 Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

4. LEITUNGSBESTAND

- 4.1 Mit dem Verlauf stillgelegter Leitungen (v.a. Fernwärme- und Stromleitungen) im Bereich der Linden (an Stör- und Frankenstraße) ist im Untergrund der nicht überbaubaren Flächen der Wohngebiete WA1, WA2b, WA4, WA8 sowie innerhalb des öffentlichen Grünstreifens zu rechnen.
- 4.2 Noch aktive Leitungen sind in der Planzeichnung an der Frankenstraße nachrichtlich übernommen. Mit aktiven Leitungen ist auch an der Störstraße auf der Westseite der Lindenreihe zu rechnen, deren genaue Verläufe unbekannt sind.

5. ARTENSCHUTZ

- 5.1 Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen. Alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung dürfen nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. bzw. 01.12. (Fledermausschutz bei Linde) und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
- 5.2 CEF-Maßnahme Gebäudefledermaus:
Für die Zwergfledermaus sind Spaltenquartiere durch Verschalungen (insgesamt auf mind. 1 m²) an der Gemeinbedarfseinrichtung herzustellen.
- 5.3 CEF-Maßnahme Baumfledermäuse:
Es sind 4 Winterquartiere in Bäumen als Ersatzquartiere (z.B. Abendsegler) an Bäumen im Plangebiet bzw. im Umfeld herzustellen.

Für die noch zu fällende Linde (im Bereich der Planstraße A) sind vor ihrer Fällung zwei (2) Spaltenkästen an Bäumen im Plangebiet bzw. im Umfeld aufzuhängen.
- 5.4 Artenschutzrechtlicher Ausgleich: Gehölzvogel
Es sind 15 Meisen- und Nischenbrüterkästen an Bäumen im Plangebiet bzw. im Umfeld aufzuhängen.

6. BAUM- UND GEHÖLZSCHUTZ

- 6.1 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.
- 6.2 Zur Sicherstellung der Vorgaben zum Baumschutz ist während der gesamten Bauphase in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine biologische Baubegleitung einzuschalten.

7. BODENSCHUTZ

- 7.1 Zum Schutz des Bodens sind bei den Erschließungsarbeiten sowie jeglichen Erd- und Tiefbauarbeiten die Vorgaben des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachten. Insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (insbesondere §§ 6-8 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die Ersatzbaustoffverordnung, die DIN 19639, DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten.
- 7.2 Angeliefertes Bodenmaterial (bspw. zur Herstellung der Außenanlagen, wie Grünflächen) muss die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung einhalten.

- 7.3 Der oberflächennahe Boden im Bereich der geplanten Kindertagesstätte (Außenspielflächen) ist erneut auf PAK und Schwermetalle zu untersuchen.
- 7.4 Die verbliebenen Erdwälle/Haufwerke sind vor Weiterverwendung in Abstimmung mit der Unteren Abfallentsorgungsbehörde nach den Regelungen der Ersatzbaustoffverordnung zu beproben und zu bewerten.
- 7.5 Bei sensorischen Auffälligkeiten im Boden während der Bauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

8. ABSTANDSFLÄCHEN

Die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind einzuhalten.

9. EINSICHTNAHME DER NORMEN UND VORSCHRIFTEN

Die hier erwähnten DIN-Normen und sonstigen Vorschriften können in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

10. EMPFOHLENE PFLANZLISTEN

1. Pflanzliste für nördliche Eingrünung:

- 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*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)

2. Pflanzliste für Hecken:

- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

3. Pflanzliste für heimische Laubbäume in öffentlichen Grünflächen:

- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Linde (*Tilia spec.*)
- Birke (*Betula spec.*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

4. Pflanzliste für 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.*)

5. Pflanzliste für Fassadenbegrünung:

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