

## **Bebauungsplan Nr. 178 "Hofstelle südlich Hauptstraße"**

Stand: 18.10.2018, 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; hier in Bezug auf m über NHN (Meter über Normalhöhennull). Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bezeichnet; ebenfalls in Bezug auf m über NHN (Meter über Normalhöhennull).

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich 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 und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,55 zulässig. Es ist eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von höchstens 0,60 zulässig.

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Terrassen oder Balkone, kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge bis zu 4 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteiles oder der vortretenden Gebäudeteile bei den Geschosswohnungsbauten in Summe 50 % und bei den Doppelhäusern in Summe von 60 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

## HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den beiden westlichen Baufeldern sind pro Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

## GRÜNORDNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB

### - Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume derselben Art zu ersetzen. Die für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Flächen (Kronentraufe) sind als Vegetationsflächen beizubehalten oder anzulegen. Beeinträchtigungen im Wurzelbereich sind zu verhindern.

### - Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet sind 16 Bäume als Ausgleich für Rodungsmaßnahmen zu pflanzen.

Zusätzlich sind ebenerdige Stellplatzanlagen in einer Weise zu gliedern, dass auf jeweils angefangene 3 Stellplätze mindestens ein Hochstammbaum entfällt.

Anzupflanzende Bäume sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen, wobei Baumgruben mit einem Volumen von mindestens 10 m<sup>3</sup> herzustellen sind. Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes vor Fahrzeugbeschädigungen sind vorzusehen. Die Baumscheiben der Anpflanzungen innerhalb einer Stellplatzanlage sind auf einer Fläche von min. 2 x 2 m offen zu gestalten.

Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Baumpflanzungen sind z.B. folgende Arten geeignet:

- Eiche (*Quercus spec.*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Resista-Ulmen (z.B. ‚New Horizon‘, ‚Rebona‘)

- Anpflanzung von Hecken

Auf der südlichen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf mind.  $\frac{3}{4}$  der Länge eine Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der nördlichen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf der gesamten Länge eine Hecke zu pflanzen.

Es sind freiwachsende, bunte Hecken sowie geschnittene Hecken zulässig. Es ist eine zweireihige Pflanzung und eine Mindestbreite der Hecke von 1,00 m vorzusehen. Für die Bepflanzung sind folgende Laubgehölzarten zu verwenden.

Für geschnittene Hecken:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Für freiwachsende Hecken:

- alle Gehölzarten der regionaltypischen Knickvegetation

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 der angrenzenden Knicks bzw. dem Schutz des zu erhaltenden Baumes. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen (inkl. Versiegelungen) sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen nicht zulässig. 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.

## **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.

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

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Eindeckungsmaterialien zulässig.

Gebäude mit mehr als 20 m Länge sind so zu gestalten, dass die Fassade nach einer maximalen Länge von 10 m durch eine vertikale Gliederung deutlich abgesetzt wird.

## **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.

- Fledermäuse: das Hauptgebäude mit Wohnung darf nur zwischen dem 15.08.-30.09. und das Scheunengebäude nur zwischen dem 01.12. und 28.02. abgerissen werden.

Bäume mit Baumhöhlen dürfen nur zwischen dem 01.10. und 31.10. gefällt werden.

- Kammmolch: ein Abriss ist nur zwischen dem 01.04. und 31.10. sowie dem 01.11. und 28.02. möglich.

- Eine Fällung der Bäume ist nur außerhalb der Brut- und Aktivitätszeit der Brutvögel im Zeitraum der gesetzlichen Schutzfrist zwischen dem 30.09. und 01.03. eines Jahres möglich.

Durch weitere Erfassungen zum tatsächlichen Vorkommen der Tiere kann eine Anpassung der Bauzeiten vorgenommen werden.

Im Zuge der Baumfällungen und Abrissarbeiten sind enge Abstimmungen hinsichtlich des Artenschutzes (zu bspw. Bauzeiten, Ausgleichsbedarfe) mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

## NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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

## 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.