

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 300 qm zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung – Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden durch die First-/Gebäudehöhe als höchster Punkt des Daches begrenzt. Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2 Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bezeichnet. Bezugspunkt ist die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Summe aller Hauptanlagen. Für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) gilt die Regelung nach § 19 Abs. 4, Satz 2 (1. Halbsatz) BauNVO. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist in den Baublöcken 1 bis 3 eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu einer GRZ von insgesamt höchstens 0,70 zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO, § 31 Abs. 1 BauGB

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

3.2 Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür in der Planzeichnung gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.3 Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4 Tiefgaragenbauwerke oder Teile davon, die nicht von Gebäuden überstellt werden, sind unterhalb des Geländeneiveaus anzuordnen, zu überdecken und zu bepflanzen. Dies gilt nicht für die Zufahrten der Tiefgaragen.

4. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB

4.1 Auf den Flächen für Stellplätze (St) im Plangebiet sind überdachte Stellplatzanlagen (Carports) unzulässig.

4.2 Auf den Flächen für Stellplätze (St), die nordöstlich von dem großen Wendekreis im Bereich Caspar-von-Saldern-Straße 16 bis 22 liegen (Flurstück 483), sind ausnahmsweise überdachte Stellplätze (Carports) zulässig, sofern diese mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden und die Vorgaben der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein hinsichtlich der Abstandsregelungen eingehalten werden.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

5.1 Die mit **a** gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zwecks Anlegung einer Fuß- und Radwegeverbindung zu den südlich angrenzenden Flächen sowie zur Begründung von Leitungsrechten zugunsten der Stadt Neumünster oder beauftragten Versorgungsunternehmen.

5.2 Die mit **b** gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Gehrechten zugunsten des angrenzenden Grundstückes (Flurstück 472) zwecks Schaffung einer Zuwegung zu den rückwärtigen Gartenflächen.

4.3 Die mit **c** gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Geh- und Fahrrechten zugunsten des angrenzenden Grundstückes (Flurstück 456) zwecks Anlegung einer Zufahrt und Fortsetzung der Stellplatzanlage.

6. Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen/-garagenanlagen (GSt bzw. GGa) sind den Baublöcken 1 bis 3 des allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

- 7.1 Für die in der Planzeichnung mit **A** gekennzeichneten elf (11) anzupflanzenden Einzelbäume im Verlauf der Caspar-von-Saldern-Straße sind kleinkronige Solitärstraßenbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 8 m² große offene und wasserdurchlässige Baumscheibe sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Pflanzqualität der Solitärstraßenbäume: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv., mDB, StU. 18-20. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.2 Für die in der Planzeichnung mit **B** gekennzeichneten vier (4) anzupflanzenden Einzelbäume im Verlauf der Caspar-von-Saldern-Straße - Ostteil sind Solitärstraßenbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 8 m² große offene und wasserdurchlässige Baumscheibe sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Pflanzqualität der Solitärstraßenbäume: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv., mDB, StU. 16-18. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.3 In den Baublöcken 1 und 2 sind im Bereich der drei festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen, und zwar auf deren Nordostseite, jeweils drei Solitäreibäume oder Solitärstammbüsche zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv., mDB., StU 12-14. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.4 Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind flächendeckend zu begrünen und durch Gehölzgruppen aus Solitärsträuchern und Heckenelementen zu gliedern. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und regionaltypische Laubgehölze der nachfolgend beschriebenen Pflanzqualitäten zu verwenden. Solitär: 3xv. 200-300, Heister: 3xv. 150-200, Sträucher: I. Str., 3 Triebe, 40 -70. Die Anpflanzfläche darf zu Anbindung von Gehwegen oder Zufahrten unterbrochen werden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S-H

1. Gestaltung der Stellplatzanlagen

Die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Materialien zu gestalten. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Technische Bauwerke im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/ HINWEISE

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern oder zu verrieseln. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung in das Grundwasser sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. Quelle: Abwassersatzung der Stadt Neumünster, 14.12.2010

2. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. 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.

3. Artenschutz

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufelderäumungen tritt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

4. Altlasten

In Baugenehmigungsverfahren zu Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets, die den Untergrund betreffen ist die Untere Bodenschutzbehörde einzuschalten.

5. Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 „Plöner Straße / Haartallee“ werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 163 ersetzt. Es gilt fortan ausschließlich die 1. Änderung.