

NEUMÜNSTER

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANS NR. 267 A - ORTSKERN GADELAND -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN SEGEBERGER STRASSE, KUMMERFELDER STRASSE UND GROTE TWIET BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B).

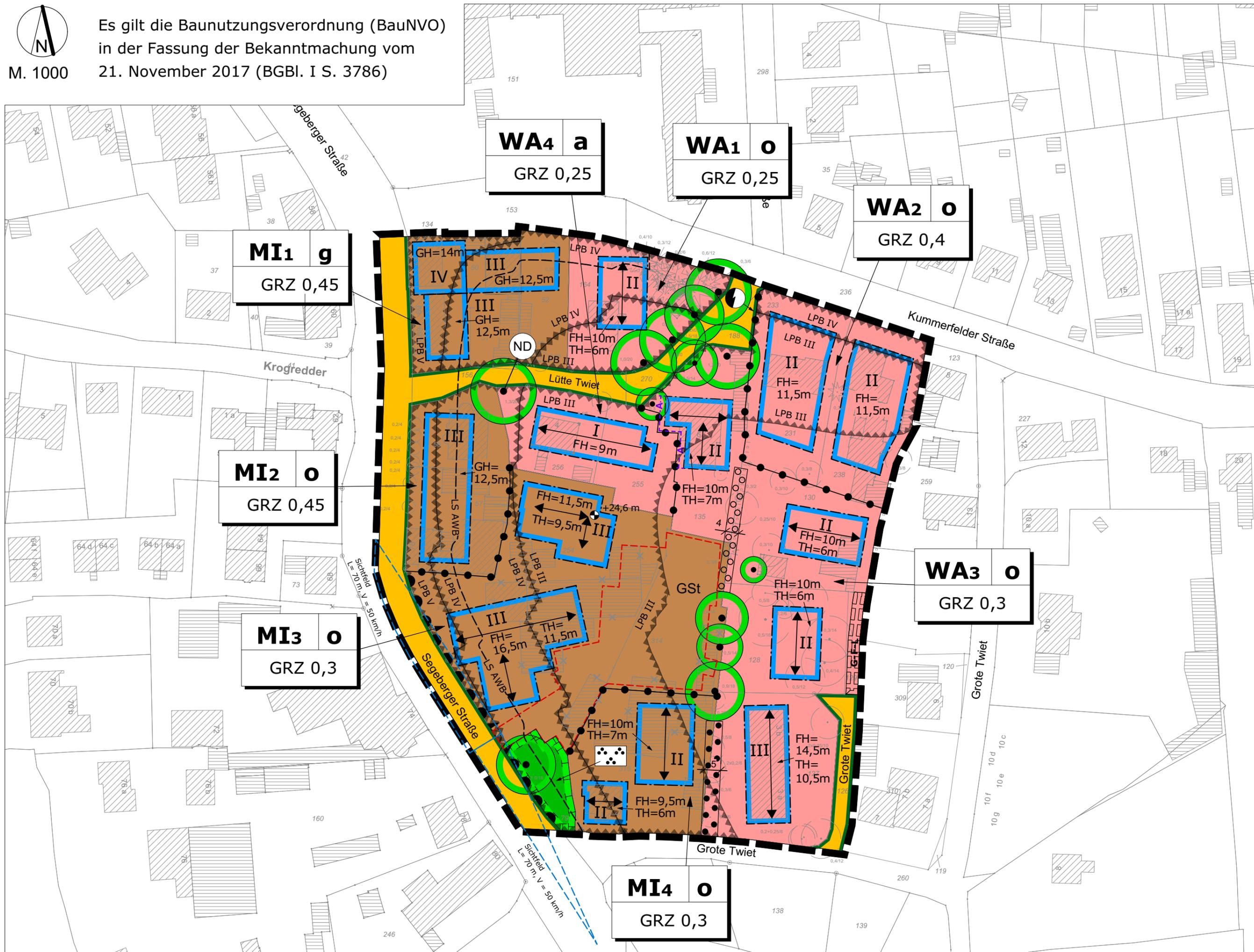


 <p>Stadt Neumünster Der Oberbürgermeister</p>		<p>Stadtplanung / Stadtentwicklung</p> 				
Verfahrensstand nach BauGB	§3(1) <input type="radio"/>	§4(1) <input type="radio"/>	§4(2) <input checked="" type="radio"/>	§3(2) <input checked="" type="radio"/>	§4a <input type="radio"/>	§10 <input type="radio"/>
bearbeitet: KS / CB / GJ	<p>ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG entwickeln und gestalten</p> <p>Baum Schwormstede Stellmacher PartGmbB Graumannsweg 69 22087 Hamburg www.archi-stadt.de hamburg@archi-stadt.de</p>			Neumünster, den _____. _____. i.A.		
geändert:	11.02.2021	GJ				
Datengrundlage: Vermessung ÖbVI Merten Radeleff, Neumünster 16.10.2020						



M. 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom
21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Wohngebiet
§ 4 BauNVO



Mischgebiet
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. GRZ 0,2 Grundflächenzahl (GRZ),
als Höchstmaß
§ 19 BauNVO

z.B. III Anzahl der Vollgeschosse,
als Höchstmaß
§ 20 BauNVO

z.B. FH=10m Firsthöhe, als Höchstmaß
§ 18 BauNVO

z.B. TH=9m Traufhöhe, als Höchstmaß
§ 18 BauNVO

z.B. GH=11m Gebäudehöhe, als Höchstmaß
§ 18 BauNVO

Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

o

offene Bauweise
§ 22 BauNVO

g

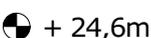
geschlossene Bauweise
§ 22 BauNVO

a

abweichende Bauweise
(vgl. textl. Festsetzung 3.1)
§ 22 BauNVO



Hauptfirstrichtung



Höhenbezugspunkt,
in Metern ü. NHN

Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

Abweichende Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB



Kennzeichnung von Gebäude-
seiten mit Festsetzungen zu
vom Bauordnungsrecht
abweichenden Abstands-
flächen
(vgl. textl. Festsetzung 4.1)

Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereiche ohne Ein- und
Ausfahrt



Bereich für Ein- und
Ausfahrt

Versorgungsanlagen

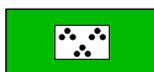
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 u. 14 sowie Abs. 6 BauGB



Trafostation

Grünflächen

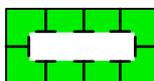
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche, privat
(vgl. textl. Festsetzung 6.3)
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



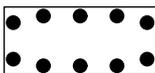
Fläche zum Schutz, zur
Pflege und zur Entwicklung
von Boden, Natur und
Landschaft
(vgl. textl. Festsetzung 6.3)

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

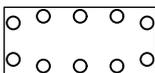
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zum Erhalt
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b



Umgrenzung von Flächen für die
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



Umgrenzung von Flächen für die
Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(vgl. textl. Festsetzung 8.2)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Flurstücks 130

Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB



Naturdenkmal § 17 LNatSchG

Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



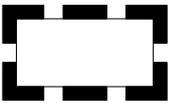
Bereichsabgrenzung zur Zulässigkeit von Außenwohnbereichen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.1)



Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

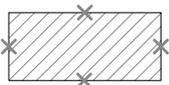


Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen

Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlagen (z. B. Wohngebäude mit Hausnummer)



entfallende bauliche Anlagen



vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 114

Flurstücksnummer



Sichtdreieck Segeberger Landstraße

TEXT - TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, BauNVO

1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18, § 19 BauNVO

2.1 Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäude- und Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und für die festgesetzte Traufhöhe der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Außenwand.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäude-, First- und Traufhöhen ist mit 0,00 m die Gehwegoberkante beziehungsweise bei nicht vorhandenem Gehweg die Oberkante der Fahrbahn der das Grundstück erschließenden Straße gemessen in der Mitte der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes zur öffentlichen Straße. Davon abweichend gilt für die nördliche überbaubare Grundstücksfläche im Mischgebiet MI 3 der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Höchstmaße der Gebäude-, First- und Traufhöhen können zugelassen werden.

Im MI 3 und MI 4 kann bei einer gewerblichen Nutzung für Treppenhäuser und Aufzüge ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe zugelassen werden, wenn die Traufhöhe für den Gebäudeteil des Treppenhauses oder Aufzuges mindestens 1,5 m unterhalb der realisierten Firsthöhe des Hauptdaches liegt. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Im Mischgebiet MI 3 darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximale Überschreitung von 50 % der festgesetzten maximalen Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und Carports einschließlich deren Zufahrten bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von bis zu 70% überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 sowie § 16 Abs. 5 BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind als abweichende Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Länge von maximal 15 m je Gebäude zulässig. Die seitlichen Grenzabstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten.

3.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 3 m ist zulässig.

3.3 Im Mischgebiet MI 3 sind offene Stellplätze und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze zulässig. Freistehende Garagen sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind generell zulässig.

4. Abweichende Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- 4.1 An der mit --A-- gekennzeichneten Baugrenze im WA 3 kann das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend von den Vorschriften der Landesbauordnung 0,15 H betragen.

5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 5.1 Die in der Planzeichnung für den festgesetzten Ein- und Zufahrtsbereich zur Segeberger Straße dargestellten Sichtfelder sind auf einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 über Grund von jeglicher Bebauung, Bepflanzungen und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten.

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 6.1 In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige Stellplätze sowie Feuerwehrauffahrten und - aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein nicht wasser- und luftdurchlässiger Aufbau kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies für die Herstellung barrierefreier oder -armer Flächen erforderlich ist.
- 6.2 Das Anlegen von Stein-, Kies-, Split- oder Schotterflächen als Ziergestaltung ist unzulässig.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zuwegungen, Stellplätze, Garagen/ Carports oder Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen, z.B. durch Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden oder als Rasenflächen, zu gestalten und zu unterhalten. Die Verwendung von wasserundurchlässigen Sperrschichten innerhalb der Vegetationsflächen (z.B. Folien, Abdichtbahnen) sind unzulässig.
- 6.3 Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich des Mischgebietes MI 3 ist als naturnahe extensiv gepflegte Blühwiese zu gestalten. Hierzu ist eine Ansaat mit einer kräuterreichen Blühwiesenmischen (Kräuteranteil mind. 30 %) durchführen. Befestigungen und Versiegelungen sind unzulässig.
- 6.4 Für oberirdische Entwässerungseinrichtungen ist eine naturnahe Begrünung mit einer kräuterreichen Wiesenmischung vorzusehen und durch eine extensive Pflege zu erhalten. Vorhandene Bäume dürfen in die Mulden integriert werden. Die Neupflanzungen von Gehölzen in oder am Rande der Mulden sind zulässig, sofern die Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 In dem Bereich zwischen der Segeberger Straße und Kummerfelder Straße sowie der in der Planzeichnung festgesetzten Begrenzung mit der Bezeichnung LS AWB sind Außenwohnbereiche zum Aufenthalt im Freien nur zulässig, sofern sie an den von der Segeberger Straße und Kummerfelder Straße abgewandten Gebäudeseiten vorgesehen werden.
- 7.2 In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen mit der Bezeichnung LPB V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Januar 2018) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß des Lärmpegelbereiches V der DIN 4109-1 (Januar 2018) für alle der Segeberger Straße zugewandten und seitlich zu diesen liegenden Außenfassaden vorzusehen.
An den von der Segeberger Straße abgewandten Außenfassaden darf Lärmpegelbereich IV vorgesehen werden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen mit der Bezeichnung LPB III und LBP IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Januar 2018) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß des Lärmpegelbereiches III bzw. IV der DIN 4109-1 (Januar 2018) für alle der Segeberger Straße und der Kummerfelder Straße zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden vorzusehen.
Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. beträgt nach DIN 4109-1 (Januar 2018) bei:

- Lärmpegelbereich III mindestens $R'w_{ges} = 35$ dB
- Lärmpegelbereich IV mindestens $R'w_{ges} = 40$ dB
- Lärmpegelbereich V mindestens $R'w_{ges} = 45$ dB.

Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'w_{ges}$ um 5 dB gesenkt werden.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen mit der Bezeichnung LPB III bis LPB V sind die zur Segeberger Straße und zur Kummerfelder Straße ausgerichteten und seitlich zu diesen angeordneten Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Januar 2018).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

- 7.3 Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB

- 8.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Im Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind Versiegelungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausnahmen für ein geringeres Maß können zugelassen werden, wenn aufgrund der konkreten Verhältnisse und gegebenenfalls angepasste Baumschutzmaßnahmen davon ausgegangen werden kann, dass die zum Erhalt festgesetzten Bäume in ihrem Bestand nicht gefährdet und sie in ihre Entwicklung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- 8.2 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Hecke mit Großsträuchern anzulegen. Die Integration von Bäumen ist zulässig. Für die Bepflanzung sind ausschließlich heimische Laubsträucher oder Laubbäume folgender Arten zulässig: *Cornus mas*, *Acer campestre*, *Lonicera xylosteum*, *Euonymus europaeus*, *Prunus insitia*, *Crataegus laevigata*, *Carpinus betulus*, *Corylus avellana*, *Salix aurita*, *Viburnum opulus*, *Malus communis*.
- 8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind an die öffentlichen Straßen angrenzende Einfriedungen nur als geschnittene Hecken zulässig. Die Hecken können auf der straßenabgewandten Seite mit einem durchbrochenen Zaun kombiniert werden. Notwendige Unterbrechungen für Zufahrten und Zuwegungen sind zulässig.
- 8.4 In den Baugebieten sind je angefangene 500 qm Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume sowie zwei Großsträucher zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit Anpflanzungen von Bäumen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.5 werden in die Berechnung der maßgeblichen Grundstücksfläche gemäß Satz 1 nicht einbezogen. Vorhandene Bäume und Großsträucher können angerechnet werden. Bei Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen kann je zwei Bäume einer durch einen hochstämmigen Obstbaum ersetzt werden.
- 8.5 Bei größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn Stellplätze ist je angefangene sechs Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Angrenzend und im Bereich der Stellplatzanlage auf dem jeweiligen Grundstück vorhandene Bäume können auf die neu zu pflanzenden Bäume gemäß Satz 1 angerechnet werden.
- 8.6 Für die neu oder als Ersatz anzupflanzenden Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu verwenden. Die neu oder als Ersatz zu pflanzenden Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18, einer mindestens 6 qm großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer 12 cbm großen Baumgrube zu pflanzen.
- 8.7 Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ($\leq 15^\circ$) von Wohn- und von sonstigen Gebäuden sind auf mindestens 70 % eine dauerhafte Dachbegrünung anzuordnen, sofern keine funktionalen Gründe (z.B. Dachflächen für technische Einrichtungen, Belichtungszwecke) entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen. Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

- 8.8 Bei Hauptgebäuden sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 qm mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze oder ggfs. eine alternative Bepflanzungsart je fünf laufende Meter zu begrünende Wandfläche zu verwenden.
Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandflächen im Sinne von Satz 1 sind auch die Wandflächen in verschiedenen Ebenen einer Fassadenseite zu berücksichtigen (d. h. vor- oder zurückspringende Wände einer Fassadenseite).
- 8.9 Bei Nebenanlagen (z. B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze, Trafogebäude) und Garagen (einschließlich überdachter Stellplätze) sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je zwei laufende Meter zu begrünende Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzungen vorgesehen werden. Die Festsetzung gilt nicht für Fassaden von Nebenanlagen, die auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.
- 8.10 Die nicht überbauten Flächen von Tiefgargen sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrat zu überdecken und zu bepflanzen.
- 8.11 Die Anpflanzungen nach Ziff. 8.2. bis 8.10 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

1. Dächer

In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten MI 3 und MI 4 sind für die Dächer der Hauptgebäude nur geneigte Sattel-, Walm- und Mansarddächer zulässig; untergeordnete Dachteile können davon abweichen.

Ausnahmsweise können für Teile des Gebäudes andere Dachformen zugelassen werden, wenn die hiervon überbaute Grundfläche maximal einen Anteil von 20% der mit dem Hauptdach nach Satz 1 überbauten Grundfläche nicht überschreitet und die abweichende Dachform an maximal zwei Gebäudeseiten hergestellt wird.

In allen Baugebieten sind die Dächer der Hauptgebäude jeweils einheitlich mit schwarzen, anthrazitfarbenen, roten oder rotbraunen Materialien einzudecken oder als begrünte Dächer herzustellen.

Glänzende oder spiegelnde Dacheindeckungen sind unzulässig.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind zulässig. Sie sind im gleichen Neigungswinkel und mit möglichst geringem Abstand zur Dachfläche anzubringen.

2. Fassaden

Für die Fassadengestaltung der Hauptgebäude sind nur rote bis rot-bunte und gelb-bunte Ziegel bzw. Sichtmauerwerk und Putzfassaden in weiß, hellgrau und hellgelb zulässig. Zudem sind oberhalb der Oberkante von Fenstern und Türen des Erdgeschosses Verschalungen aus vertikal angeordneten Holzbrettern oder sonstige Verschalungen aus Holz oder Metall mit holzbrettähnlichem Erscheinungsbild in braun, rot, grün oder unbehandeltem Holz zulässig. Leuchtende oder grelle Farbgebungen sowie glänzende oder spiegelnde Oberflächengestaltungen sind nicht zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für den jeweils im Gebiet ansässigen Betrieb (Werbung an der Stätte der Leistung) zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen eine Größe von 3 qm nicht überschreiten und sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbanstrichen zu gestalten. Blinkende Lichtwerbung ist nicht zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Brandschutz

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

2. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

3. 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 (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

4. Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich:

Vermeidungsmaßnahme AV-1 Brutvögel:

Baumfällungen sowie Eingriffe in Vegetationsbestand und Gebäude sowie Baufeldfreimachung und Räumung von Schnittgut und Schutt nur zwischen 1.10. und 28./29.2.. Ergänzend Beachtung von AV-2.

Vermeidungsmaßnahme AV-2 Fledermäuse:

Gebäudeabriss und Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser 20-50 cm nur zwischen 1.12. und 28./29.2.. Erhalt aller größeren Bäume, keine Betroffenheit potenzieller Winterquartiere.

Vermeidungsmaßnahme AV-3 Fledermäuse:

Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung (z.B. LED warmweiß, Abstrahlwinkel nach unten).

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im MI 3:

Für die Umsetzung des im MI 3 geplanten Vorhabens sind folgende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

Vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich AA-1/CEF-1 Brutvögel der Gebäude:

Aufhängen von folgenden Nistkästen:
5 Nischenbrüterkästen, 5 Meisenkästen, 5 Kästen für Gartenrotschwanz, 10 Nistplätze für Rauchschwalben innerhalb einer Gebäudekonstruktion.
Die Maßnahmen werden/wurden im Geltungsbereich umgesetzt.

Artenschutzrechtlicher Ausgleich AA-3 Ausgleich für Vögel der Staudenfluren:

Um die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätten Staudenfluren im räumlichen Zusammenhang gewährleisten zu können, ist ein Ausgleich mit Brach- und Staudenflur im Verhältnis 1:1 (entspricht 1.400 m²) zu erbringen.

Vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleich CEF-2 Fledermäuse:

Aufhängen von folgenden Fledermauskästen:

2 Großraumhöhlen, 1 Großraumröhre, 10 Balzquartiere. Die Maßnahmen wurden im Geltungsbereich bereits umgesetzt.

Genereller Hinweis:

Bei Durchführung zukünftiger Vorhaben sind die artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß der zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzprüfung unter Berücksichtigung der dann aktuellen Rahmenbedingungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei künftigen Neubauten ist anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu berücksichtigen.

6. DIN-Vorschriften

Die in den textlichen Festsetzungen benannten DIN-Vorschriften können während der Dienststunden in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

7. Ordnungswidrigkeit

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die in den textlichen Festsetzungen Nr. II festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.