

Text (Teil B)

1. Art der Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. Beschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken ist im Abstand von 5,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Höhenbezugspunkt (§ 18 (1) BauNVO)

Als Höhenbezugspunkt ist der nächstgelegene Höhenbezugspunkt innerhalb der Straßenverkehrsfläche heranzuziehen. Im Zweifelsfall ist zwischen den beiden nächstgelegenen Höhenbezugspunkten zu interpolieren. Der Erdgeschoss-Fertigfußboden darf den Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.

5. Höchstzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Im WA 1 ist pro Doppelhaus maximal eine Wohnung je Haushälfte zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für WA 3.

Innerhalb des WA 3 ist je Gebäude in der Hausgruppe maximal eine Wohnung zulässig.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 3,0 m zu dem zu erhaltenden Knick sowie in einem Abstand von 1,0 m zur festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO auf den Baugrundstücken nicht zulässig.

7. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik selbst zu versickern. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist ausschließlich eine Versickerung über den bewachsenen Oberboden zulässig.

8. Erhaltung von Gräben (§ 9 (1) Nr. 16 und 25 b BauGB)

Der vorhandene Graben entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist dauerhaft zu erhalten.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9.1 Steingärten

Für maximal 5 % der Grundstücksfläche sind lose Material- und Steinschüttungen zulässig.

9.2 Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzte Maßnahmenfläche A 1 ist als naturbetonte Wiese mit Gehölzanpflanzungen zu entwickeln.

10. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

11. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

11.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm wird im Schallbereich 1 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über Gelände und einer Länge von 15 m festgesetzt.

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm nachts sind innerhalb des Schallbereichs 2 für das 1. Obergeschoss an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Gewerbelärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts einhält.

11.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Für Neu-, Um-, und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts innerhalb des gesamten Plangeltungsbereichs vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien sind bei freier Schallausbreitung im Schallbereich 3 nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 10 heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.2 Anpflanzen einer Hecke

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Hecke- ist eine Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufender Meter sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

13. Erhaltung von Knicks und Hecken (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG; § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Die vorhandenen und nachrichtlich übernommenen Knicks sowie die anzupflanzenden Hecken sind dauerhaft zu erhalten. Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

14. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)

14.1 Stellplätze und Garagen

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind pro erster Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten, für die zweite Wohneinheit ist mindestens ein weiterer Stellplatz vorzusehen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die vorgeschriebene Stellplatzanzahl nicht erforderlich ist.

In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

Auf zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

14.2 Gründächer

Dächer mit einer Dachneigung von $\leq 15^\circ$ sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

14.3 Fassadengestaltung

Bei Hauptgebäuden sind Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Größe von 50 m² zu begrünen. Es ist eine Pflanze je laufende 5 m Wandfläche anzupflanzen.

Bei Nebenanlagen sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen zu begrünen. Es ist eine Pflanze je laufende 2 m Wandfläche anzupflanzen.

14.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und Baugrenze sind zu mindestens 50% als offene Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Wasserundurchlässige Sperrschichten sind unzulässig.

14.5 Gestaltung von Dach- und Staffelgeschossen

Im allgemeinem Wohngebiet „WA 1“ und „WA 3“ müssen bei Geschossen oberhalb der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (d.h. Dach- oder Staffelgeschosse) mit senkrecht aufgehenden Außenwänden die Außenwände um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunterliegenden Vollgeschosse zurückspringen.

HINWEISE:

1. Nach § 82 (1) LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die Örtlichen Bauvorschriften nach § 84 (1) LBO vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
2. Die DIN 4109-1:2018 (Teil 1 und 2) wird von der Stadt Neumünster, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster zur Einsichtnahme bereitgehalten.
3. Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse

Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen und im Gebäude aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.