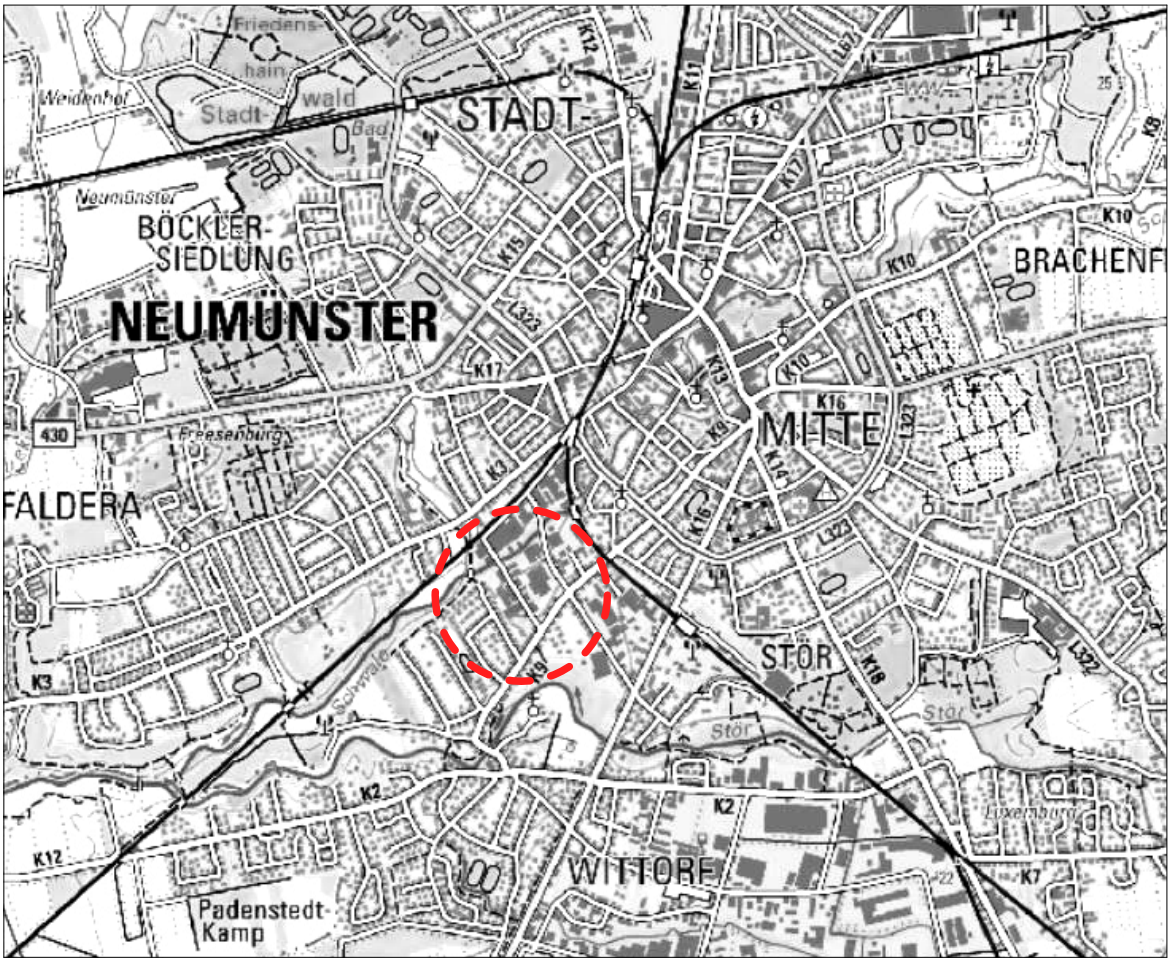
NEUMÜNSTER

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 181 - WESTLICH FEHMARNSTRAßE -

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER 'FEHMARNSTRAßE', NÖRDLICH DES GRUNDSTÜCKS 'FEHMARNSTRAßE 20', ÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKE 'HELMHOLDSTRAßE 10-24' UND SÜDLICH DES GRUNDSTÜCKS 'FEHMARNSTRAßE 14', BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)



Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

Stadtplanung / Stadtentwicklung

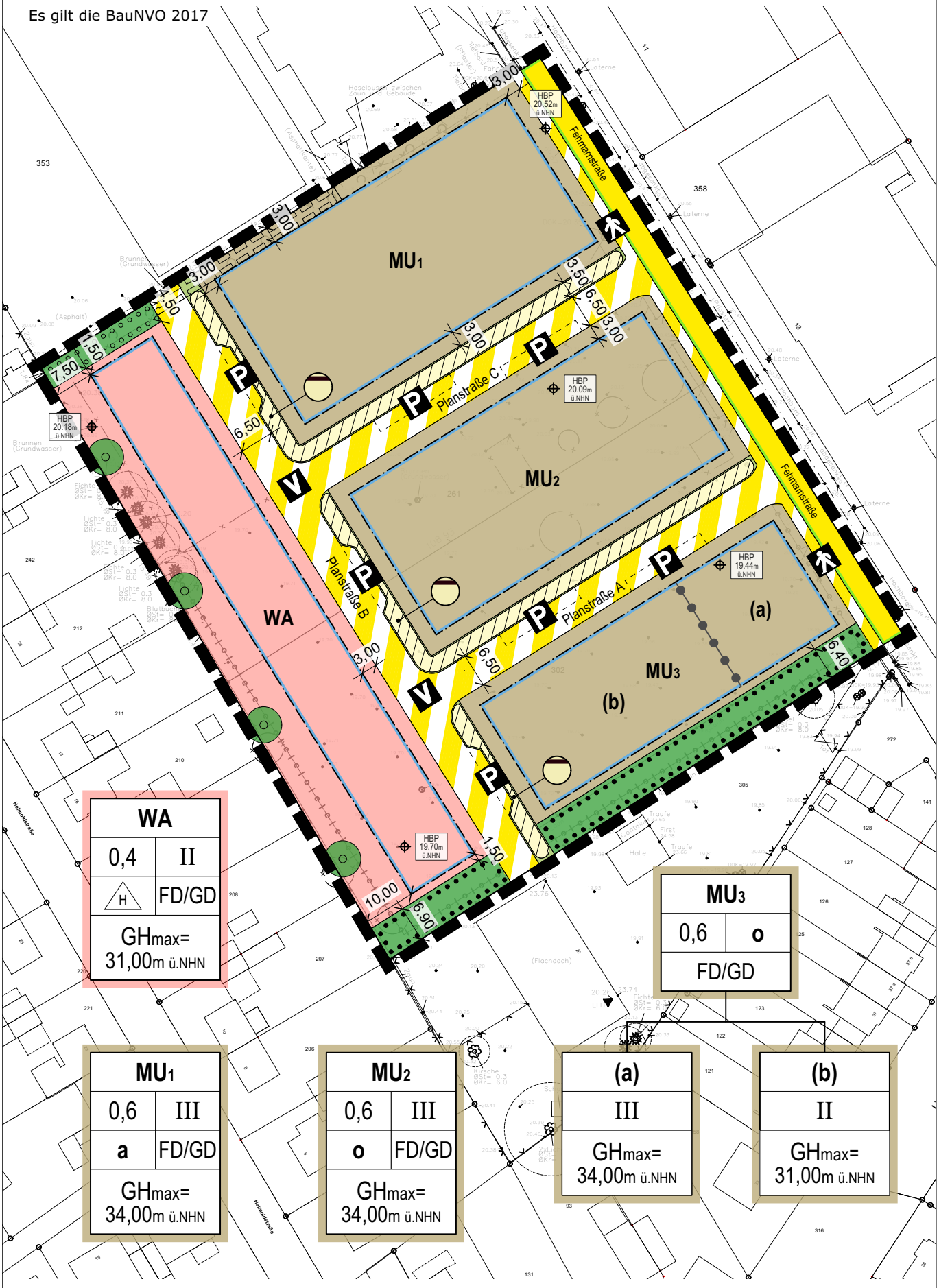
Verfahrensstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
	●	●	●	●	●	●

bearbeitet:	B2K und dn Ingenieure GmbH Schleiweg 10 24106 Kiel T (0431) 596 746-0 b2k-dni.de	Neumünster, den 08.08.2023 i.A.
geändert:		

Datengrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. C. de Vries, Nachtredder 32, 24537 Neumünster

PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die BauNVO 2017



WA	
0,4	II
H	FD/GD
GHmax= 31,00m ü.NHN	

MU3	
0,6	o
FD/GD	

MU1	
0,6	III
a	FD/GD
GHmax= 34,00m ü.NHN	

MU2	
0,6	III
o	FD/GD
GHmax= 34,00m ü.NHN	

(a)
III
GHmax= 34,00m ü.NHN

(b)
II
GHmax= 31,00m ü.NHN

N

M 1:1000

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

Stadt Neumünster
Bebauungsplan Nr. 181

Bearbeitung:
08.08.2023

Stadtplanung / Stadtentwicklung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

MU — Urbanes Gebiet
§ 7 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

GHmax= 34,00m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe), als Höchstmaß
§ 18 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
§ 20 BauNVO

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO

BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 + § 23 BauNVO

o — Offene Bauweise
§ 22 Abs. 1 BauNVO

H — Nur Hausgruppen zulässig
§ 22 Abs. 2 BauNVO

a — Abweichende Bauweise
§ 22 Abs. 4 BauNVO

Baugrenze
§ 23 Abs. 1 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

Stadt Neumünster
Bebauungsplan Nr. 181

Bearbeitung:
08.08.2023

Stadtplanung / Stadtentwicklung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

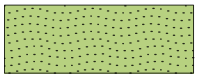
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkplätze

Fußgängerbereich

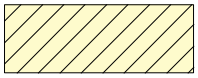
Verkehrsberuhigter Bereich



Straßen- und Wegebegleitgrün
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB



Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

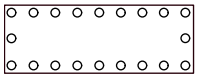
Zweckbestimmung:

Versickerungsmulde

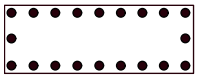
GRÜNFLÄCHEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Grünflächen, privat
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



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

Baum, anzupflanzen (Standort flexibel)
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

FD, GD — Zulässig: Flachdach (FD), Geneigtes Dach (GD)

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

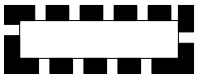
Stadt Neumünster
Bebauungsplan Nr. 181

Bearbeitung:
08.08.2023

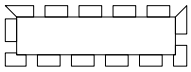
Stadtplanung /
Stadtentwicklung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 181
§ 9 Abs. 7 BauGB



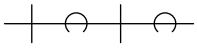
Mit Geh- und Fahrrecht zugunsten Rettungsdiensten belastete Fläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Art u. Maß der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 4 + Abs. 5 BauNVO

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Bebauung

Bebauung, künftig entfallend



Gehölzstruktur

Bewuchs/Bepflanzung

Flurstücksgrenze

302

Flurstücksnummer

Geländehöhenpunkt in m über NHN

Baum, künftig entfallend

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

Stadt Neumünster
Bebauungsplan Nr. 181

Bearbeitung:
08.08.2023

Stadtplanung /
Stadtentwicklung

TEXT - TEIL B

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilgebieten MU1 bis MU3 und den Unterteilbereichen (a) und (b) festgesetzt.

1.2.1. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU1 bis MU3 die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) sowie die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2.2. Gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 im Erdgeschoss nur Anlagen für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke sowie diesen Zwecken dienende Wohnnutzungen zulässig.

1.2.3. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU3, Unterteilbereich (a) Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO

2.1. Höhe baulicher Anlage

2.1.1. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax ü. NHN) wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante (OK) der Attika.

2.1.2. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax ü. NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenräume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

3. BAUWEISE

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

3.1. Innerhalb des Urbanen Gebietes, Teilgebiet MU1 mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäuden 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. Von den im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO folgende Ausnahmen zulässig:

4.1.1. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

TEXT - TEIL B

5. SOLARDACHPFLICHT

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

5.1. Im gesamten Plangeltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu mindestens 30 % mit Solaranlagen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

5.2. Werden auf einer Dachfläche Solaranlagen installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5.3. Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

6. GRÜNORDNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

6.1. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1.1. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen, vor Beeinträchtigungen zu schützen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten. Bei Abgang sind die Pflanzen gleichwertig zu ersetzen.

6.1.2. Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, regionaltypische Gehölze der heimischen Vegetation als freiwachsende, mehrreihige Hecke (Mindestbreite 2,5 m) zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

6.1.3. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß den Eintragungen der Planzeichnung (Teil A) standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Die Pflanzstandorte sind flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird. Eine zusammenhängende Anpflanzung in Gruppe ist nicht zulässig.

6.2. Vorgartengestaltung

Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgartenfläche) sind zu mindestens 50 % als offene Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Beete, Sträucher etc.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur offenporiges, wasserdurchlässiges Material zu verwenden. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Folien, Vlies, Abdichtungsbahnen o.ä.) sind unzulässig.

6.3. Grundstückseinfriedung

Die Einfriedung der westlichen Grundstücksflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist nur mit heimischen Sträuchern wie Hasel (Corylus avellana), Filzrose (Rosa tomentosa) oder Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) zulässig.

6.4. Stellplatzgestaltung

Bei offenen, zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn (10) Stellplätzen ist je angefangene sechs (6) Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum (Mindestumfang 16-18 cm) mit einer mindestens 6 m² großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer mindestens 12 m³ großen

Baumgrube zu pflanzen. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

6.5. Befestigung von Flächen
Die Flächen von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen etc. sind, sofern die notwendige Standfestigkeit es zulässt, in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, offenporiges Pflaster o.ä.) zu befestigen.

7. BELEUCHTUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1. Die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung von Werbeanlagen sind in insektenfreundlicher Ausführung herzustellen. LED kann bis 3000K verwendet werden; das Lichtspektrum muss blau-violettes sowie UV- und Infrarotlicht aussparen; Bewegungsmelder sind zu verwenden; Gehäuse haben mindestens die Schutzart IP 65 aufzuweisen und dürfen nicht wärmer als 65°C werden; das Licht muss nach unten strahlen (Winkel <70°).

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GEBÄUDEGESTALTUNG UND GEBÄUDEBEGRÜNUNG
§ 86 Abs. 1 LBO-SH

1.1. Fassadenmaterial
In dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU2 und MU3 sind die Gebäudefassaden von Hauptgebäuden ausschließlich in Ziegelmauerwerk oder Putz herzustellen. Davon abweichende Fassadenmaterialien sind für einen Anteil von maximal 25 % der Fassadenfläche zulässig.

1.2. Fassadenbegrünung

1.2.1. Bei Hauptgebäuden sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist mindestens eine heimische, standortgerechte Kletterpflanze je laufende 2,5 m Wandlänge anzupflanzen

1.2.2. Bei Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze, Trafogebäude usw.) und Garagen inkl. Stellplätze/Carports sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist mindestens eine heimische, standortgerechte Kletterpflanze je laufende 2 m Wandlänge anzupflanzen. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.

1.2.3. Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandfläche sind die Wandflächen in verschiedene Ebenen einer Fassadenseite (vor- und zurückspringende Wände) mitzurechnen.

1.3. Dachformen
Dächer sind gemäß der festgesetzten zulässigen Dachformen auszubilden. Dabei gilt:
FD = Flachdach
GD = Geneigtes Dach

1.4. Dachaufbauten
Lüftungs- und Kühlaggregate sowie von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche aus sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

TEXT - TEIL B

1.5. Dachbegrünung

1.5.1. Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, Lichtschächten aus Glas oder sonstigen transparenten Materialien sowie Bereichen für Be- und Entlüftung oder technischen Anlagen, auf mindestens 70 % mit dauerhafter Dachbegrünung auszuführen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

1.5.2. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht sind zulässig, wenn die Dachbegrünung nachweislich zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Mehraufwand führt, der die Gesamtbauwerkskosten um mehr als 20 % erhöht. In diesen Ausnahmefällen kann die zu begrünende Dachfläche auf 25 % und die Höhe der Substratschicht auf 5 cm reduziert werden.

2. WERBEANLAGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO-SH

2.1. Allgemein (gesamter Plangeltungsbereich)

2.1.1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig.

2.1.2. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder laufendem Licht sowie Projektionen, Laserwerbung oder Skybeamer sind unzulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Niederschlagswasser

   Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu nutzen. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten.

2. Brandschutz

   Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein, der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie der DIN 14-090 entsprechen.

3. Artenschutz

   Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚AV1: Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse' (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. / 29. Februar) sowie ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel' (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

   Alle Fällungen von Laubbäumen mit einem Stammdurchmesser von 20 cm und mehr sowie alle Gebäuderückbauten sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse im Untersuchungsgebiet mehr aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres.

4. Altlasten

   Sollten während der Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen wie Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Neumünster einzuschalten.

TEXT - TEIL B

5. 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 diesbezüglich sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes SH (DSchG) die Grundstückseigentümer oder –besitzer sowie die Leiter der Arbeiten vor Ort.

6. Kampfmittel
   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 entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

7. Bodenschutz
   Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesboden-schutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

8. Schutz von Grünflächen
   Während der Bauarbeiten ist zum Schutz der südlichen und nördlichen Grünfläche die DIN 18920 zu beachten: Zur Verhinderung von Schäden ist der bewachsene Wall mit einem etwa 200cm hohen ortsfesten Zaun zu umgeben. Gräben, Mulden oder Baugruben dürfen im Wurzelbereich (Kronentraufbereich +150cm) nicht hergestellt werden. Ist dies im begründeten Einzelfall unvermeidbar, muss die Herstellung wurzelschonend durch Absaugen oder in Handarbeit erfolgen. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Die Schnittstellen sind mit wachstumsfördernden Stoffen zu behandeln. Freigelegte Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frost zu schützen. Stoffe zum Verfüllen des Wurzelbereichs müssen eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen. Geeignet sind bspw. weitgestufte Kies-Sand-Gemische und intermittierend gestufte Kies-Sand-Gemische nach DIN 18196.

9. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften
   Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

10. Ordnungswidrigkeiten
    Gemäß § 84 LBO-SH liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wen vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 LBO-SH verstoßen wird.