

**Bebauungsplan Nr. 206 B „Kreuzkamp / Stubbenkammer“**  
**Teil B: Textfestsetzungen**  
**Stand: Sitzung, 30.06.2023**

**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, gemessen von der Oberfläche der nächstgelegenen erschließenden Straße im angrenzenden Abschnitt. 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 bzw. bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika bezeichnet. Bei zurückversetzten Geschossen zählt der obere Wandabschluss des zurückversetzten Geschosses nicht als Traufhöhe mit. Sie wird gemessen von der Oberfläche der nächstgelegenen erschließenden Straße im angrenzenden Abschnitt.

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - Überschreitung der GRZ**

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

Im WA 1 ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis höchstens 0,4 zulässig.

**HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

**STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN**

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Erschließungsfläche (Verkehrsfläche bzw. Versickerungsmulde) einhalten. Hiervon abweichend muss bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an öffentliche Erschließungsflächen angrenzen, der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur Erschließungsfläche mindestens 3 m betragen.

#### 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 des angrenzenden Knicks. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Bodenaufschüttungen und -abgrabungen nicht zulässig; ausgenommen sind erforderliche Versickerungsmulden angrenzender Straßen. 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. Im Übergang zu privaten Baugebietsflächen ist der Knick einzuzäunen.

#### LAGE UND GRÖSSE VON GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN / FLÄCHEN FÜR DIE VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 14 BauGB

Grundstückszufahrten und -eingänge, die eine straßenbegleitende Mulde überqueren müssen, sind nur innerhalb der eingezeichneten Einfahrtbereiche zulässig.

#### ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 17 heimische und standortgerechte Laubbäume als Straßenbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### GRÜNORDNUNG: ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a sowie Abs. 6 und § 31 Abs. 1 BauGB

#### BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN: DACHBEGRÜNUNG

Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 15^\circ$  (sowohl von Haupt- als auch von Nebenanlagen) sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft zu

begrünen, sofern keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen.

Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist zulässig.

#### BEGRÜNUNG BAULICHER ANLAGEN: FASSADENBEGRÜNUNG

Bei Hauptgebäuden sind Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist eine heimische, standortgerechte Kletterpflanze je laufende 2,5 m Wandlänge anzupflanzen.

Bei Nebenanlagen 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.

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

#### HÖHENLAGE

§ 9 Abs. 2 BauGB

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf eine Höhe von 0,6 m, bezogen auf den nächstgelegenen Straßenabschnitt, nicht überschreiten.

#### ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMABNAHMEN

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Für den Ausgleich des Eingriffs in den Knick werden durch das Ökokonto Knick an der Pretzer Landstraße (Vierkamp, östl. Kieler Straße: Gemarkung Tungendorf, Flur4, Flurstück 4/1) 50 lfm Knickneuanlage kompensiert, deren Kosten den mit dem Buchstaben Z gekennzeichneten Baugrundstücken im Geltungsbereich vollständig zugeordnet werden.

#### SOLARPFLICHT

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 30 % mit Solaranlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solaranlagen installiert, so kann die hervor beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

## VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den Lärmpegelbereichen III und IV ist für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Tabelle 7 sicherzustellen.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach dem Kapitel 4.4.1 der DIN 4109-2 Formel 33 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche festzulegen.

Im Lärmpegelbereich IV sind Außenwohnbereiche durch verglaste Vorbauten oder ähnliche Maßnahmen vor Lärm zu schützen oder in geschützten Bereichen hinter Gebäuden anzuordnen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist.

Hinweis zur Einsichtnahme:

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Juli 2016, Beuth-Verlag) kann bei der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO

### GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 86 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 WA 1 sind die Dächer von Wohngebäuden als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 55° auszubilden. Davon ausgenommen sind Anbauten und Dachaufbauten, wie Dachgauben.

Bei Geschossen oberhalb der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden müssen die Außenwände um

mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Vollgeschosse zurückspringen. Dies betrifft keine Giebelwände geneigter Dächer und untergeordnete Dachaufbauten.

## EINFRIEDIGUNGEN

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Versickerungsmulden sind geschlossene Einfriedigungen wie Mauern und Hecken nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

## VORGARTENGESTALTUNG

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO

Zufahrten, Wege und Stellplätze sind wasserdurchlässig (wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit mind. 10 % Fugenanteil) herzustellen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen sind gärtnerisch, davon mindestens 50 % als offene Vegetationsfläche, anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für Stellplatzzwecke benötigt werden. Wasserundurchlässige Sperrschichten (Folien, Abdichtungsbahnen etc.) sind unzulässig.

## **HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

§ 9 Abs. 6 BauGB

## 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, Dezernat 33, Sachgebiet 331, 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. § 15 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. Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Schutzfristen. Die Baufeldräumung ist nur in der Zeit vom 30.09. bis 01.03. eines Jahres zulässig.

#### SICHTFELD

Der Bereich des Sichtdreiecks ist von jeglichen baulichen Anlagen und zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb des Sichtfeldes dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

#### ENTWÄSSERUNG DES NIEDERSCHLAGWASSERS

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Zu beachten ist die Abwassersatzung der Stadt Neumünster.