

Stadt Neumünster

Bebauungsplan Nr. 226 „Ehemalige Hindenburg-Kaserne, nördlicher Teil“

Stand: 10.8.2023

TEXT - Teil B

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1. Sonstiges Sondergebiet – Einsatztrainingszentrum (SO - ETZ)

Das Sonstige Sondergebiet – Einsatztrainingszentrum dient der Unterbringung eines Einsatztrainingszentrums der Zollverwaltung.

Zulässig sind

1. Schulungs- und Trainingsgebäude
2. Raumschießanlagen
3. Sporthallen
4. Außentrainingsbereiche und Übungsplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

(§§ 16, 18 BauNVO)

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK max. ü NHN) bezieht sich bei Gebäuden auf den höchsten Punkt des Daches bzw. den höchsten Punkt der Attika, falls vorhanden.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen (OK max. ü. NHN) darf bei Gebäuden ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume, Schornsteine o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

Zulässige Grundfläche

(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch

- die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und
 - die Grundflächen der in Punkt A.4. dieser Festsetzungen genannten Anlagen
- bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. Bauweise

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

Im Sonstigen Sondergebiet - Einsatztrainingszentrum sowie in der Fläche für den Gemeinbedarf – THW wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, darüber hinaus sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten, überbaubaren Grundstücksflächen können ergänzend zu den Regelungen des § 14 BauNVO zugelassen werden:

- Fahrradabstellanlagen
- Hundezwinger
- Übungsplätze und Außentrainingsbereiche
- Lagerflächen
- Zaunanlagen mit einer Höhe von bis zu 3,00 m über der Geländeoberfläche

5. Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im Sonstigen Sondergebiet – Einsatztrainingszentrum (SO - ETZ) sind Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind auch überdachte Stellplätze (Carports) mit einer Außenwand – im Sinne der Festsetzungen nach Nr. A.7. –zulässig.

6. Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf – „Zivil- und Katastrophenschutz“ sind solche Nutzungen zulässig, die dem Zivil- und Katastrophenschutz dienen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV1 – Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse:

Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm und Gebäuderückbauten (Abbrucharbeiten) dürfen nur im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres (Winterruhe) durchgeführt werden, wenn sich nachweislich keine Fledermäuse in den Bäumen und Gebäuden aufhalten.

Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, wenn gutachterlich festgestellt wird, dass einzelne Gebäude keine Eignung für Fledermäuse besitzen und ein Besatz von Vögeln und Fledermäusen in Bäumen und Gebäuden durch vorherige Besatzkontrollen ausgeschlossen werden kann.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV2 – Vermeidung der Beleuchtung der Allee an der Färberstraße sowie des Bahndamms:

Der als **AV2.1** festgesetzte Bereich darf nicht dauerhaft künstlich beleuchtet werden. Leuchten in diesem Bereich können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese durch Bewegungsmelder bedarfsgerecht gesteuert werden.

Im als **AV2.2** festgesetzten Bereich sind

1. Lichtabstrahlungen von Außenfenstern an Gebäuden dadurch auszuschließen, dass die Fenster auf der Südwestseite der Gebäude von Sonnenuntergang bis

- Sonnenaufgang in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober eines jeden Jahres automatisch abgedunkelt werden und
2. Außenleuchten so abzuschirmen, dass sie keine Lichtabstrahlung in Richtung des als AV2.1 festgesetzten Bereichs verursachen.

Innerhalb des als **AV2.3** festgesetzten Bereichs müssen alle Leuchten so abgeschirmt werden, dass sie keine Lichtabstrahlung in Richtung Norden (d.h. in Richtung der Bahnlinie) abgeben. Carports in diesem Bereich sind nach Norden, d.h. zur Bahnlinie hin, mit einer lichtundurchlässigen Wand zu schließen. Die Außenbeleuchtung in diesem Bereich ist mit Bewegungsmeldern bedarfsgerecht zu steuern.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV3 – Vermeidung von Lichtverschmutzung / Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung:

Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten und nachtaktiven Insekten sind im Außenbereich und an Gebäuden nur LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von 2.700 Kelvin und weniger zulässig.

Die Lichtabstrahlung von Leuchten ist ausschließlich nach unten zulässig. Lichtabstrahlungen nach oben, d.h. oberhalb der Horizontalen, sind unzulässig.

Als Grünflächen gestaltete Bereiche der Außenanlagen dürfen nicht dauerhaft künstlich beleuchtet werden. Leuchten in diesen Bereichen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese durch Bewegungsmelder bedarfsgerecht gesteuert werden.

Außenleuchten zur Beleuchtung von Zufahrten, Wegen und Verkehrsflächen dürfen eine Lichtpunkthöhe von maximal 3 m über Gelände nicht überschreiten.

8. Solardachpflicht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

1. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie
 2. die nutzbaren Dachflächen von überdachten Stellplätzen (Carports)
- sind zu mindestens 30 % mit Anlagen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie (Solaranlagen) auszustatten.

9. Grünordnung: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a sowie § 31 Abs. 1 BauGB)

Begrünung baulicher Anlagen: Dachbegrünung

Dächer von Gebäuden sind auf mindestens 85 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe (wie z.B. verglaste Flächen) entgegenstehen. Die durchwurzelbare Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen.

Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist zulässig.

Begrünung baulicher Anlagen: Fassadenbegrünung

Bei Gebäuden sind Teilbereiche von Außenwandflächen, die nicht durch Fenster- und/oder Türöffnungen gegliedert sind und eine Größe von 50 m² überschreiten, dauerhaft zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze oder ggfs. eine alternative Bepflanzungsart je fünf (5) lfm. zu begrünende Wandfläche zu verwenden.

Bei Nebenanlagen (z. B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze, Trafogebäude), Garagen und Carports sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen dauerhaft zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze je zwei (2) lfm. zu begrünenden Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzungen vorgesehen werden.

Pflanzgebot Stellplatzanlagen

Im Bereich, der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt wird, sind je angefangene 6 Stellplätze mindestens zwei (2) Kletterpflanzen an Stellplatzüberdachungen (Carports) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Alternativ können Heckenpflanzungen mit einer Länge von 4 lfm je 6 Stellplätzen vorgesehen werden.

Pflanzgebote PG1-PG4

Innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot mit der Bezeichnung **PG1** ist ein Knick neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu wird ein Knickwall mit Kern aus Mineralboden und Abdeckung aus Mutterboden von einem Meter Höhe und drei Metern Breite aufgesetzt, dreireihig bepflanzt mit standortgerechten Sträuchern (IStr. 40-70/1 Pflanze/m²) und standortgerechten Laubbäumen (Überhälter, alle 20 Meter ein HSt. 12-14). Die Knickflächen werden mit Stroh gemulcht.

Auf die Herstellung des Knickwalls kann in den Abschnitten verzichtet werden, in denen dies zum Erhalt von Bäumen, die gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt sind, erforderlich ist.

Innerhalb der Flächen mit Pflanzgeboten mit den Bezeichnungen **PG2** und **PG3** sind standortgerechte Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu werden standortgerechte Sträucher (Str. 40-60/1 Pflanze/m²) gepflanzt und die Flächen mit Stroh gemulcht.

Innerhalb der Fläche mit Pflanzgebot mit der Bezeichnung **PG4** ist eine standortgerechte Strauchpflanzung mit standortgerechten Einzelbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dazu werden standortgerechte Sträucher (Str. 40-60/1 Pflanze/m²) und insgesamt 20 standortgerechte Laubbäume (HSt. 12-14) gepflanzt und die Flächen mit Stroh gemulcht.

10. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm an diesem Standort zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft gegen Beeinträchtigungen zu schützen. Zu deren Schutz sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 4 und die ZTV-Baumpfleger bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO SH)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen

Dächer sind ausschließlich als Flachdächer bzw. als flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis max. 15° zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten.

2. 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 sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG SH) die Grundstückseigentümer oder -besitzer sowie die Leiter der Arbeiten vor Ort.

3. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

4. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung von Bäumen und Gehölzen, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) dürfen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchgeführt werden. Befreiungen von dieser Regelung sind bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

5. Baum- und Gehölzschutz

Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, die RAS-LP 4 und die ZTV-Baumpflege sind als Grundlagen für die Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen in Baum- und Gehölznähe zur Erhaltung der zu schützenden Bäume und Gehölze anzuwenden.

6. Vorsorgender Bodenschutz / Altlasten

Das Plangebiet ist als Altlastenverdachtsfläche (Arsen, Milzbrandsporen) im Altlastenkataster der Stadt Neumünster eingetragen. Grundlage für jegliche Erd- und Tiefbauarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein gemäß § 13 Abs. 6 BBodSchG für verbindlich erklärter Sanierungsplan.

7. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Die hier erwähnten DIN-Normen und sonstigen Vorschriften können in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.