

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Das gemäß § 4 BauNVO festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

- a) Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) des/der Wohngebäude darf 4,60 m über Erdgeschoss-Fertigfußboden nicht überschreiten.
- b) Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens des/der Wohngebäude darf nicht höher als 0,70 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante der Deckelhöhe zum nächstgelegenen Kontrollschacht.
- c) Für das Plangebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden. Private Erschließungswege sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

03. Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Wohnbaugrundstücke beträgt 500 m².

04. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro angefangene 550 m² Grundstücksfläche ist maximal eine Wohnung zulässig.

05. Anschluss an Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten vom bzw. zum Bönebütteler Damm (K 16) sind unzulässig.

06. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

07. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen ist aus Gründen des Knickschutzes die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

08. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbauteile von Wohngebäuden in einer Entfernung bis zu 22 m von der Fahrbahnmitte der K 16 müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, entsprechen.

09. Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b, § 9 Abs. 6 BauGB, § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

Die nach der Naturschutzgesetzgebung an der Nord- und Ostgrenze des Plangebietes geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Material der Wohngebäude

Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel, für die Außenwände Ziegel, Putz oder Holz zu verwenden. Für bis zu 30 % der Außenwandflächen sind auch andere Materialien zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

02. Stellplätze / Garagen

Garagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) können auch in Holzbauweise erstellt werden. Pro Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

03. Sichtschuttschirme

Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sind Sichtschuttschirme auf der Grenze nur im Terrassenbereich bis zu 2 m Höhe und 4 m Länge zulässig.

04. Freihaltezone

An der Außenseite der Wendeanlage ist eine 1 m breite Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge von festen Einbauten sowie von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt

spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

03. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

04. Passiver Lärmschutz

Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe: Juli 2016, können bei der Stadtverwaltung Neumünster, Fachdienst Stadtplanung und Stadtentwicklung, Brachenfelder Straße 1 - 3 (Erdgeschoss), 24534 Neumünster, eingesehen werden.

05. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. In dieser Zeit ist ebenso die Baufeldräumung unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.