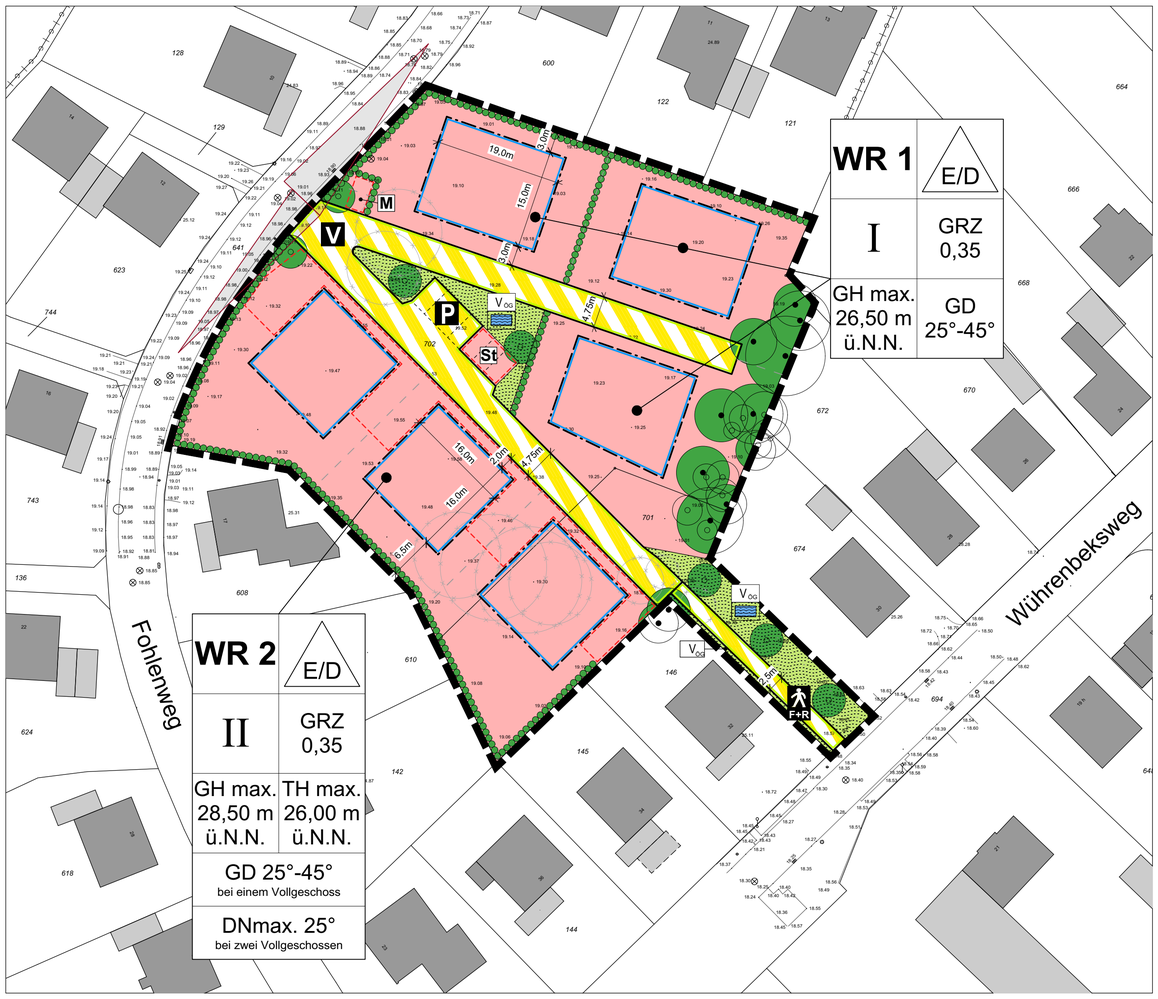
Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 197 "Hofstelle Fohlenweg"

Für das Gebiet der ehemaligen Hofstelle südöstlich des Fohlenweges und nordwestlich des Währenbeksweges im Stadtteil Wittorf

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 14.02.2017 folgende Satzung der Stadt Neumünster über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197, für das Gebiet der ehemaligen Hofstelle südöstlich des Fohlenweges und nordwestlich des Währenbeksweges im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A: Planzeichnung M 1 : 500



Teil B: Text

1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Reinen Wohngebiet 1 (WR 1) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] sowie eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.
In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) sind pro Gebäude maximal vier (4) Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 23 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen:

Maximale Gebäudehöhe (GHmax.):
In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) werden maximal zulässige Gebäudehöhen [GHmax.] durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Maximale Traufhöhe (THmax.):
In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) werden maximal zulässige Traufhöhen [THmax.] festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Wand und Dach (Außenhaut) bezeichnet.

2.2 Überbaubare Grundstücksfläche:

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) sind Terrassen auf den privaten Grundstücken auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

3.1 In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,50 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, allseits einen Abstand von mind. 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche - mit Ausnahme zu festgesetzten öffentlichen Versickerungsmulden - einhalten.

3.2 In dem Reinen Wohngebiet 2 (WR 2) sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO sowie Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Fohlenweg/ Planstraße) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,80m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

5.1 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume (Eichen – Quercus spec.) zu ersetzen. In den für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Flächen (Kronentraufe) sind diese als Vegetationsflächen herzustellen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume (7 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen, wobei Baumgruben mit einem Volumen von mindestens 10 m³ herzustellen sind.
Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Für die Bepflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche im östlichen Plangebiet ist folgende Baumart zu verwenden:
- Winterlinde (Tilia cordata)

Für die sonstigen Baumpflanzungen sind z.B. folgende Arten geeignet:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Blumenesche (Fraxinus ornus)
- Resista-Ulmen (z.B. ‚New Horizon', ‚Rebona')

5.3 Anpflanzung einer Hecke

Auf den in der Planzeichnung markierten Flächen sind Hecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind freiwachsende bunte Hecken sowie geschnittene Hecken zulässig. Es ist eine zweireihige Pflanzung und eine Mindestbreite der Hecke von 1,00 m vorzusehen. Für die Bepflanzung sind Laubgehölzarten, vorzugsweise in bunter Mischung, zu verwenden.
Für geschnittene Hecken sind z.B. folgende Arten geeignet:
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Kornelkirsche (Cornus mas)

Für freiwachsende Hecken:
- alle Gehölzarten der regionaltypischen Knickvegetation

6. Örtliche Bauvorschriften
Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Geschosse, die keine Vollgeschosse sind
Geschosse, die gegenüber mindestens einer Außenwand des jeweils darunter liegenden Geschosses zurücktreten, sind nicht zulässig.

6.2 Fassaden:
Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o.ä. bestehen, sind unzulässig.

6.3 Einfriedungen
Entlang der Verkehrsflächen - mit Ausnahme zu festgesetzten öffentlichen Versickerungsmulden - sind geschlossene Einfriedungen 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.

7. Entwässerung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten 1 und 2 (WR 1+2) ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken zu versickern.

Hinweise

Artenschutz:
Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 197	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WR	Reines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 3 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ 0,35	Grundflächenzahl, z.B. 0,35	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS	
GH max. 28,50m ü.N.N	Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 28,50 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
TH max. 26,00m ü.N.N.	Maximal zulässige Traufhöhe ü.N.N. z.B. 26,00m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
E/D	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
	GEBÄUDEGESTALTUNG	
GD 25° - 45°	Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 25° - 45°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
DNmax. 25°	Maximal zulässige Dachneigung von z.B. 25°	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F+R	Fussgänger- und Radfahrerbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche ÖG - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
V	Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
V	Verkehrsgrün mit Versickerungsmulde	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke, neu zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
M	Müllsammelplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Sichtdreieck	
	Flurstücksgrenze, vorhanden	
702	Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
19.23	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.	
	Baum, künftig fortfallend	
	Baum, vorhanden	

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 10.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier am 22.04.2016 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.04.2016 durchgeführt worden.

3. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 22.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 197 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

Datum ....
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 197, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2016 bis zum 14.11.2016 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.10.2016 durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der katastermäßige Bestand am 02.01.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den ....
Siegel ÖbVI

8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.02.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan Nr. 197, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.02.2017 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung am 14.02.2017 gebilligt.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

Datum ....
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

10. Der Bebauungsplan Nr. 197, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

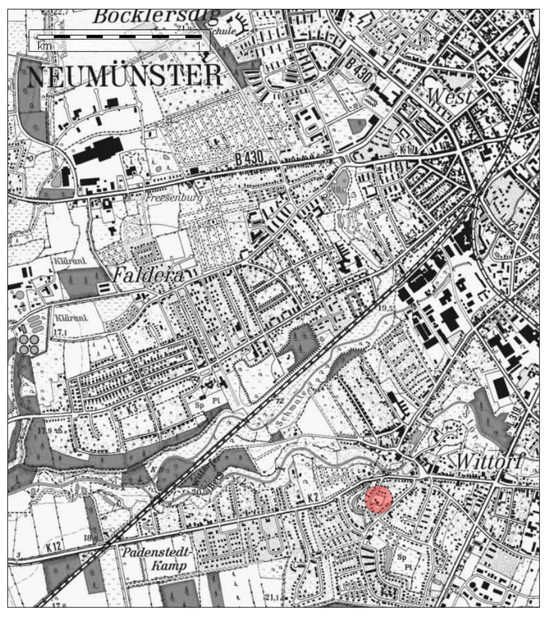
Datum ....
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
(Dr. Tauras)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 197 und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt ist, ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig- Holstein sowie auf die Rechtsfolgen wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am..... in Kraft getreten.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

Datum ....
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Übersichtsplan ohne Maßstab



Satzung der Stadt Neumünster über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 197 "Hofstelle Fohlenweg"

Für das Gebiet der ehemaligen Hofstelle südöstlich des Fohlenweges und nordwestlich des Währenbeksweges im Stadtteil Wittorf

Bearbeitung : 17.05.2016, 08.07.2016, 25.07.2016, 02.12.2016

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Exemplar für den Satzungsbeschluss - Stand: 14.02.2017

ART DES VERFAHRENS : ☐ REGEL-VERFAHREN ☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ■ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: ■ § 3(1) BauGB ☐ § 4(1) BauGB ☐ § 4a(2) BauGB ■ § 4(2) BauGB ■ § 3(2) BauGB ☐ § 4a(3) BauGB ■ § 1(7) BauGB ■ § 10 BauGB