

Bebauungsplan Nr. 217 "Roschdohler Weg / Stoverbergskamp"

TEXT - TEIL B

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 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht 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.

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGBÄUDEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den mit (A) bezeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen dem Schutz der angrenzenden Knicks. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Auf den hinteren Grundstücksgrenzen ist ein durchgehender, mindestens 1 m hoher Zaun zu errichten.

GRÜNFLÄCHEN / MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB

Auf Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlagen" ist ein Flächenanteil von 20 % mit Sträuchern zu durchsetzen und je 500 m² Grundfläche ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Naturbelassene Grünflächen" ist ein Flächenanteil von 20 % mit bodenständigen Sträuchern (heimische Wildrosenarten) zu bepflanzen; auf der im südöstlichen Plangebiet gelegenen Fläche ist zusätzlich je 200 m² Grundfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Grabhügel La 19 innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist von jeglichen baulichen Anlagen sowie Baumpflanzungen freizuhalten; Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)

§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Im gesamten Plangebiet sind für Gebäude mit Wohn- oder Büroräumen Maßnahmen des Schallschutzes erforderlich:

Passiver Schallschutz (Lärmpegelbereiche)

Die Baugrundstücke in dem in der Planzeichnung mit LS 1 bezeichneten Teilgebiet befinden sich im Lärmpegelbereich IV, alle anderen Baugrundstücke im Lärmpegelbereich III. In diesen Lärmpegelbereichen sind für Wohn- und Aufenthaltsräume die folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen o.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)

Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB(A)

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen o.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB(A)

Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB(A)

Schallschutz von Schlafräumen

Innerhalb der in der Planzeichnung mit LS 2 bezeichneten Teilgebiete ist für Schlafräume eine Belüftung mittels raumluftechnischer Anlagen oder über schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes sollten Schlafräume zu den schallabgewandten Seiten (Westen, Norden) orientiert werden; sofern diese zu den schallzugewandten Seiten orientiert sind, hat ihre Belüftung ebenfalls mittels raumluftechnischer Anlagen oder über schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen zu erfolgen.

Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

Für die Baugrundstücke innerhalb der in der Planzeichnung mit LS 3 bezeichneten Teilgebiete wird empfohlen, Außenwohnbereiche wie Terrassen etc. an den schallabgewandten Seiten der Gebäude (Westen, Norden) oder im Schallschatten von Anlagen wie Garagen oder Gartenhäusern anzulegen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Standorte der im öffentlichen Straßenraum und in den Versickerungsmulden anzupflanzenden Bäume können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen oder versorgungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

ZUORDNUNG VON AUGLEICHSMASSNAHMEN

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Die zur Bewältigung von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie auf der stadteigenen Fläche südlich des Prehnfelder Wegs (Gemarkung Neumünster - 6296 / 30, Flurstück 23) werden den Baugrundstücken im Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete) zugeordnet.

HÖHENLAGE

§ 9 Abs. 2 BauGB

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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 92 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.

EINFRIEDIGUNGEN

§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang von Verkehrsflächen, öffentlichen Versickerungsmulden sowie öffentlichen Grünflächen sind geschlossene Einfriedigungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

HINWEIS ZU AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Auf der stadteigenen Fläche südlich des Prehnfelder Wegs (Gemarkung Neumünster 6296 / 30, Flurstück 23) ist ein reich strukturiertes, extensiv genutztes Wiesenbiotop mit Feucht- und trockeneren Standorten zu entwickeln, das mit einem Saum bodenständiger Gehölzarten weitgehend zu umschließen ist.