# SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 219 "NÖRDLICH LOOPER WEG / WÜHRENALLEE"

## Für das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen dem Looper Weg, dem Grundstück Looper Weg 24 a und b, der Wührenallee und den Wohnbaugrundstücken am Hermannus-Müller-Weg

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 31.03.2015 folgende Satzung der Stadt Neumünster über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219, für das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen dem Looper Weg, dem Grundstück Looper Weg 24 a und b, der Wührenallee und den Wohnbaugrundstücken am Hermannus-Müller-Weg, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

### TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

| PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN | RECHTSGRUNDLAGEN |
|---|---|---|
| | **1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)** | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 219 | § 9 Abs. 7 BauGB |
| WA 1 | **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung z.B. WA 1 | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO |
| GRZ 0,25 | **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** Grundflächenzahl, z.B. 0,25 | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO |
| GHmax = 34,50m ü.N.N. | **HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS** Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 34,50 m | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO |
| THmax = 31,15m ü.N.N. | Maximal zulässige Traufhöhe ü.N.N. z.B. 31,15 m | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO |
| E | **BAUWEISE, BAUGRENZEN** Nur Einzelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO |
| E/D | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO |
| o | Offene Bauweise | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO |
| | Baugrenze | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO |
| DNmax = 35° | **GEBÄUDEGESTALTUNG** Maximal zulässige Dachneigung z.B. 35° | § 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO |
| GD mit DN 30° - 45° | Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 30° - 45° | § 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO |
| GD mit DN 30° - 45° bei I | Geneigtes Dach, mit einer zulässigen Dachneigung von z.B. 30° - 45° bei einer Zahl der Vollgeschosse von z.B. einem (I) Vollgeschoss | § 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO |
| | **VERKEHRSFLÄCHEN** Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| V | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit Begleitgrün (hier: verkehrsberuhigter Bereich) | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| P | Öffentliche Parkplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| F/R | Fuß- und Radweg | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| ▼▲ | Ein- bzw. Ausfahrt | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** Flächen für Versorgungsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB |
| RRB | hier: Regenwasserrückhaltung | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| | **GRÜNFLÄCHEN** Grünfläche ÖG- öffentliche Grünfläche / PG - private Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| ÖG | Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche - Parkanlage | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| VÖG | öffentliche Grünfläche - Verkehrsgrün (V) | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| VSÖG | öffentliche Grünfläche - Versickerungsmulde (VS) | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| VSPG | private Grünfläche - Versickerungsmulde (VS) | § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB |
| SGPG | private Grünfläche - Schutzgrünfläche (SG) für vorhandenen Baum | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| NAT PG | private Grünfläche - naturnahe extensive Grünfläche (Weidefläche) | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| F/R | öffentlicher Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ÖG - öffentliche Grünfläche / PG - private Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB |
| | Fläche, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist, auch von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Nutzung: Knickschutzstreifen | § 9 Abs. 1 Nr. 10+25 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO |
| | Baum, zu erhalten / Baum, zu pflanzen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b/a BauGB |
| | Knick, zu erhalten | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | Knick, 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, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| BSt z.G. WA 5+6 | Umgrenzung von Flächen für Besucherstellplätze zu Gunsten der Allgemeinen Wohngebiete 5 und 6 | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| M | Müllsammelplatz; Grundnutzung Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB |
| | Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| | Abgrenzung der unterschiedlichen Höhenbezugspunkte, bzw. der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GHmax) | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| LPB III | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. Lärmpegelbereich III | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
| | **2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)** | |
| | gesetzlich geschützter Knick mit Überhältern | § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG |
| | **3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER** | |
| F/R | öffentlicher Fuß- und Radweg innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage | |
| | Böschung, vorhanden | |
| | Sichtdreieck | |
| | Flurstücksgrenze, vorhanden | |
| | Flurgrenze, vorhanden | |
| | Grundstücksgrenze, geplant | |
| 39 | Flurstücksbezeichnung | |
| 28.58 | Einzelhöhenpunkt | |
| | Gebäude / Nebenanlagen | |
| | Baum, künftig fortfallend | |
| | Böschung, künftig fortfallend | |
| | Immissionsrichtwert WA, Nacht, 40 dB(A) | |
| A A | Lage des Schnittes, z.B. A - A | |
| | Knick vorhanden und zu erhalten; außerhalb des Geltungsbereich | |

## TEIL B: TEXT

**1. Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 – WA 6) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften) nur ausnahmsweise zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 – WA 6) sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 – WA 6) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

**2. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) sind nur Wohngebäude zulässig, bei denen mindestens 50% der geplanten Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf – hier: ältere Menschen (Vollendung des 60. Lebensjahres) und Menschen mit Behinderungen – bestimmt sind.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten (§ Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 + 2) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten 3 und 4 (WA 3 + 4) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe [D] zulässig.

**4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Maximale Gebäudehöhe (GHmax) in WA 1 bis WA 6:
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 - WA 6) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen [GHmax] durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Maximale Traufhöhe (THmax) in WA 1 und 2:
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 + 2) werden maximal festgesetzte Traufhöhen [THmax] durch die Höhenangaben über N.N. festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Wand und Dach (Außenhaut) bezeichnet.

**5. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

5.1 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 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße einhalten.

5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) sind die folgenden baulichen Anlagen: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Gemeinschaftsanlagen zulässig.

5.3 Die zulässige Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet 5 (WA 5) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 überschritten werden.

**6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

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

**7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Deutsches Institut für Normung e.V.)**

7.1 Zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm sind im Feld mit der Bezeichnung LPB III zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle an Süd-, West- und Ostfassaden angeordneten Aufenthaltsräume passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 für alle Geschosse vorzusehen.

7.2 Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 sind für Wohnräume mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens R'w, res = 35 dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 db(A) zu senken.

7.3 Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109). Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Hinweis: Ausnahmen von den Festsetzungen können innerhalb der Baugenehmigung zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis zur Einsichtnahme der DIN 4109:
Die DIN 4109 sowie die TA Lärm können ergänzend zur Lärmtechnischen Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 219 bei der Stadt Neumünster im Fachdienst Bauaufsicht während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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

8.1 Bäume zu pflanzen/zu erhalten

8.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Straßenbäume (10 Stück) sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen, wobei eine mindestens 6,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe herzustellen ist. Eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Straßenbäume von 2,00 m entlang der Planstraße von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist zulässig.
Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten geeignet:
- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fraxinus ornus – Blumenesche
- Prunus padus ‚Tiefurt' – Traubenkirsche

8.1.2 Zur Begrünung der Stellplatzanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten 4 bis 6 (WA 4 - 6) ist in regelmäßigen Abständen nach fünf (5) aufeinander folgenden Stellplätzen jeweils ein Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 16 -18 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von mind. 10 m³ anzulegen. Maßnahmen zum Schutz des Baumstammes vor Fahrzeugbeschädigungen sind vorzusehen.
Die Baumscheiben der Anpflanzungen innerhalb der Stellplatzanlage sind auf einer Fläche von mindestens 2 x 2 m offen zu gestalten.
Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten geeignet:
- Acer campestre – Feldahorn
- Carpinus betulus – Hainbuche
- Fraxinus ornus – Blumenesche
- Prunus padus ‚Tiefurt' – Traubenkirsche

8.1.3 Bei Baumaßnahmen im Umfeld der markanten Einzelbäume und dargestellten Knicküberhälter auf den angrenzenden Grundstücken sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen"] zu berücksichtigen, um den Erhalt dieser Bäume sicherzustellen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis zur Einsichtnahme der genannten Vorschriften:
Die DIN 18920 sowie die RAS-LP 4 können in der Abteilung Natur und Umwelt des Fachdienstes Umwelt und Bauaufsicht der Stadt Neumünster während der Dienstzeiten eingesehen werden.

8.2 Erhaltung der gesetzlich geschützten Knicks

8.2.1 Der gesetzlich geschützte Knickbestand am westlichen Plangebietsrand ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Entlang der Knicks ist ein mind. 2,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Eine Gartennutzung, die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Eine Mahd des Saumstreifens (1 bis 2x jährlich) ist zulässig. Anfallendes Mahd- und Schnittgut ist zu entfernen.

8.2.2 Der gesetzlich geschützte Knickbestand am östlichen Plangebietsrand ist dauerhaft zu erhalten und vor einer Beschädigung sowie Störung zu bewahren. Entlang der Knicks ist ein mind. 3,0 m breiter Knickschutzstreifen (gemessen ab Wallfuß) einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist und gleichzeitig der Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken dient. Eine Gartennutzung, die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Eine Mahd des Saumstreifens (1 bis 2x jährlich) ist zulässig. Anfallendes Mahd- und Schnittgut ist zu entfernen.

8.3 Anpflanzung einer Hecke und sonstige Anpflanzgebote
Die Grundstückseigentümer der Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 (WA 1 bis 3), welche an den neu zu pflanzenden Knick angrenzen, werden verpflichtet, entlang dieser Grenze eine Hecke zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden.

8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Im nördlichen Plangebiet ist entlang der Grenze zwischen den Wohngrundstücken der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 3 und der öffentlichen Grünfläche, der Fläche für die Regenwasserversickerung und der Ausgleichsfläche ein Knick anzulegen. Es soll eine dreireihige Anpflanzung aus freiwachsenden Gehölzen erfolgen. Es sind standortgerechte, regionaltypische Gehölze der heimischen Knickvegetation zu verwenden. Die Anpflanzung ist ebenerdig ohne Wall auszuführen.
Zu beiden Seiten der Anpflanzungen ist ein 1,0 m breiter Knickschutzstreifen einzurichten, der als Wiese extensiv zu unterhalten ist. Eine gärtnerische Nutzung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig. Eine Mahd des Saumstreifens (1 bis 2x jährlich) ist zulässig. Anfallendes Mahd- und Schnittgut ist zu entfernen.

8.5 Regenwasserrückhaltung
Im nördlichen Bereich des Wohnquartiers ist die Rückhaltung des anfallenden Regenwassers vorgesehen; die dafür erforderliche Mulde ist naturnah auszubilden.

8.6 Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.6.1 INTERN: Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet ist ein Flächenanteil von 2.857 m² des Flurstücks 39 der Flur 10, Gemarkung Neumünster 6400 in Sammelzuordnung auf die Baufelder WA 1 bis WA 6, die Planstraßen, den Fußweg sowie die Fläche für Versorgungsanlagen anzurechnen.
Interner Ausgleich: 2.857 m².

8.6.2 INTERN: Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft im Plangebiet sind im Flurstücks 39 der Flur 10, Gemarkung Neumünster 6400 260 m anzulegender Knick in Sammelzuordnung auf die Baufelder WA 1 bis WA 6, die Planstraßen, den Fußweg sowie die Fläche für Versorgungsanlagen anzurechnen.

8.6.3 EXTERN: Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet ist das Flurstück 2 der Flur 40, Gemarkung Neumünster 6697 (Fläche. 666 m²) sowie ein Flächenanteil von 4.500 m² des Flurstücks 8 der Flur 20, Gemarkung Neumünster 6697 in Sammelzuordnung auf die Baufelder WA 1 bis WA 6, die Planstraßen, den Fußweg sowie die Fläche für Versorgungsanlagen anzurechnen.
Externer Ausgleich: 5.166 m².

8.6.4 EXTERN: Für den Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild sind in der Einfelder Straße, nördlich der Dorfstraße 10 Bäume in den Grünstreifen (vorhandene Lindenallee) als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Für die Bepflanzung ist folgende Art zu verwenden: Tilia cordata (Winterlinde)

**Hinweis:** Aufgrund der räumlichen Zusammenhänge zwischen vorhandener und geplanter Ausgleichsfläche sowie zwischen der geplanten Fläche für die Regenwasserversickerung und der geplanten öffentlichen Grünfläche sind die für diesen Bereich beschriebenen Maßnahmen in Detailplänen darzustellen, aus denen sowohl die geplante Bodenprofilierung als auch die genaue Bepflanzung hervorgeht.

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

9.1 Fassaden:
Als Fassadenmaterialien für die Hauptgebäude sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Für die Fassadenflächen der überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

9.2 Dacheindeckungen:
In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 6 (WA 1 - 6) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze –sog. Carports, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

9.3 Oberirdische Lagerbehälter:
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 (WA 1 - WA 6) nicht zulässig.

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

**10. Entwässerung des Niederschlagswassers**

10.1 In dem gesamten Allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser direkt auf den Grundstücken zu versickern.

10.2 Die Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete 2 und 5 (WA 2 + WA 5) können das unbelastete Niederschlagswasser über die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Versickerungsmulde (VS) im 3 m breiten Knickschutzstreifen versickern.

**11. Hinweise**

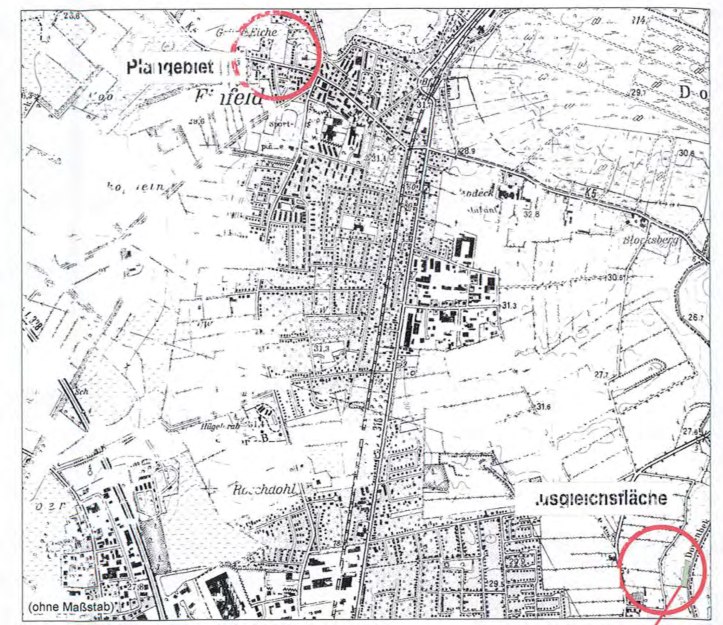
Hinweis zum Artenschutz
Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44(1) BNatSchG ein. Für Gehölzrodungen gelten die gesetzlichen Schutzfristen. Die Baufeldräumung ist zum Schutz von Wiesenbrütern nur in der Zeit vom 01.09. bis 31.03 zulässig. Spezielle Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Hinweis zum 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. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Externe Ausgleichsfläche



| Kartengrundlage: Flurkarte der Stadt Neumünster | Gemeinde: Neumünster |
|---|---|
| | Gemarkung: Neumünster - 6697 |
| | Flurstück: 2 \| 8 |
| Stand 19.04.2013 | Flur: 40 \| 20 |

### Externe Ausgleichsmaßnahme

Kartengrundlage:
Flurkarte der Stadt Neumünster

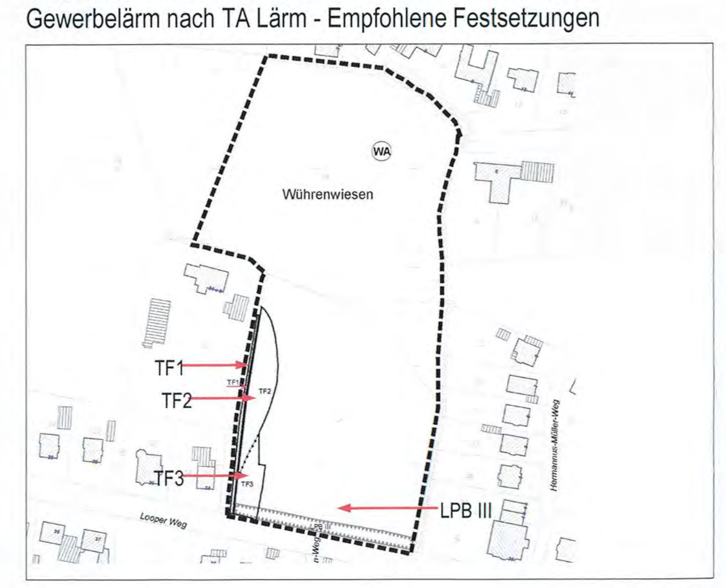
Stand 18.02.2015

Bäume an der Einfelder Straße zu pflanzen; Maßnahmen liegen nicht im Geltungsbereich; Art und Pflanzqualität sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Auszug aus der lärmtechnischen Untersuchung erstellt durch das Wasser- und Verkehrs- Kontor (2013)

### Gewerbelärm nach TA Lärm - Empfohlene Festsetzungen

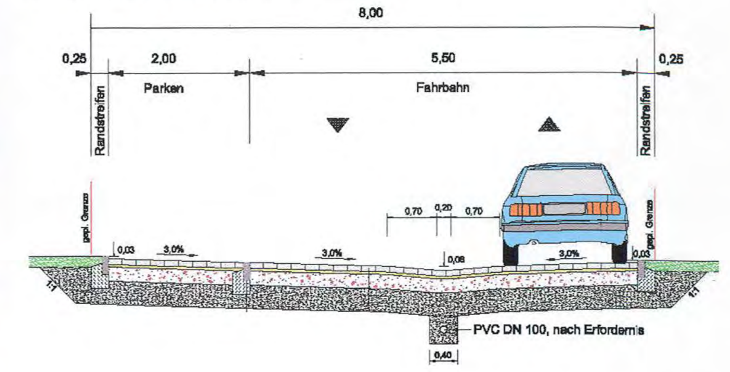



(ohne Maßstab)

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

(ohne Maßstab)

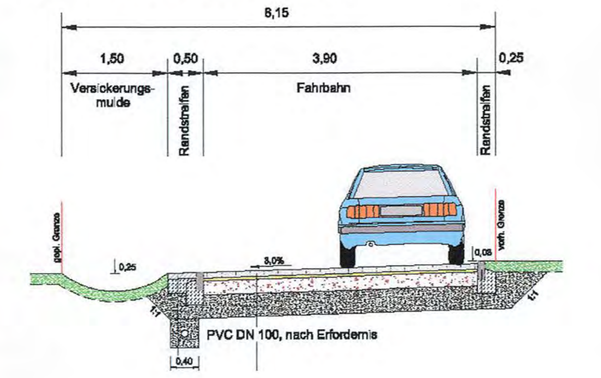
Straßenquerschnitt Planstraße A




## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

(ohne Maßstab)

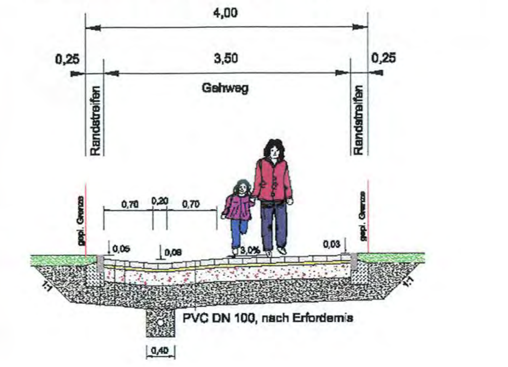
Straßenquerschnitt Wührenallee




## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

(ohne Maßstab)

Querschnitt Fuß- und Radweg




## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 06.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.04.2013 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.09.2013 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 22.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

Datum 04.05.15 — Stadt Neumünster, Der Oberbürgermeister, Stadtplanung und Stadtentwicklung, Im Auftrag — [Siegel: Stadt Neumünster 20]

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 16.06.2014 bis zum 18.07.2014 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 04.06.2014 durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 23.10.2014 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 17.11.2014 bis 16.12.2014 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungsnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.11.2014 durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier ortsüblich bekanntgemacht worden.

9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut am 12.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

Datum 04.05.2015 — Stadt Neumünster, Der Oberbürgermeister, Stadtplanung und Stadtentwicklung, Im Auftrag — [Siegel: Stadt Neumünster 20]

10. Der katastermäßige Bestand am 18.11.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 28.04.2015 — Siegel [Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Merten Radeleff] — ÖbVI

11. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der Bebauungsplanes Nr. 219, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.03.2015 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung am 31.03.2015 gebilligt.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

Datum 04.05.2015 — Stadt Neumünster, Der Oberbürgermeister, Stadtplanung und Stadtentwicklung, Im Auftrag — [Siegel: Stadt Neumünster 20]

13. Der Bebauungsplanes Nr. 219, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

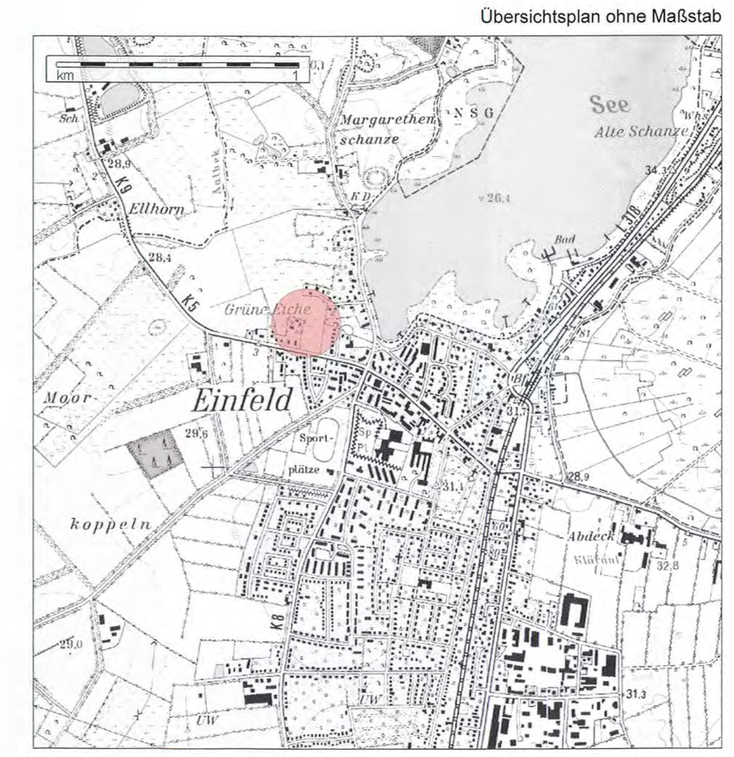
Datum 06.05.2015 — Stadt Neumünster, Der Oberbürgermeister (Dr. Tauras) — [Siegel: Stadt Neumünster 20]

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 219 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 13.05.2015 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 14.05.2015 in Kraft getreten.

Stadt Neumünster — Unterschrift / Siegel

Datum 18.05.2015 — Stadt Neumünster, Der Oberbürgermeister, Stadtplanung und Stadtentwicklung, Im Auftrag — [Siegel: Stadt Neumünster 20]

Übersichtsplan ohne Maßstab




## SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 219 "NÖRDLICH LOOPER WEG / WÜHRENALLEE"

Für das im Stadtteil Einfeld gelegene Gebiet zwischen dem Looper Weg, dem Grundstück Looper Weg 24 a und b, der Wührenallee und den Wohnbaugrundstücken am Hermannus-Müller-Weg


Bearbeitung : 30.04.2014, 29.08.2014, 11.09.2014, 24.02.1025

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HAßSTRAßE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de


GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS: ■ REGEL-VERFAHREN ☐ VORHABEN- UND ERSCHLIESS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 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