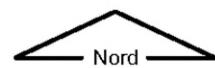




Bebauungsplan Nr. 224  
"Westlich Roschdohler Weg / Nördlich Kreuzkamp"

Maßstab:  
ohne



## Text (Teil B)

bearbeitet: 05.06.2024

Neumünster, den  
i.A.

geändert:

Datengrundlage: Vermessungsbüro Dipl.-Ing C.de Vries, Nachtredder 32, 24537 Neumünster

# Text (Teil B)

## A Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 (3) Nr. 4 – 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 31 (1) BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.1.1 Die maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$  ü. NHN) wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante (OK) der Attika.

2.1.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ( $GH_{max}$  ü. NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneelle und Photovoltaikanlagen, Treppenräume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

2.1.3 Als Höhenbezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist 29,50 m über Normalhöhennull (NHN) heranzuziehen.

**3. Abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)**

Innerhalb des Teilgebietes WA 5 mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise  
(a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind.

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 (6) und § 23 BauNVO)**

- 4.1 Auf den Baugrundstücken ist im Abstand von 3,0 m zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nicht zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für das Teilgebiet WA 5.
- 4.2 Von den im Plangebiet festgesetzten Baugrenzen sind gemäß § 23 BauNVO folgende Ausnahmen zulässig:
  - 4.2.1 Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.

**5. Anzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb der Teilgebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

Innerhalb des WA 5 ist je Gebäude in der Hausgruppe maximal eine Wohnung zulässig.

**6. Abstand zu Knicks und Gehölzreihen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

In einem Abstand von 5 m zum Knick entlang des Roschdohler Wegs (Fläche die von Bebauung freizuhalten ist) und in einem Abstand von 3 m entlang der als zu erhalten festgesetzten Gehölzreihe (entwidmeter Knick im Norden), sind jegliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind auch Materialablagerungen und Aufschüttungen sowie Abgrabungen inkl. Entwässerungsanlagen unzulässig

**7. Solardachpflicht (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)**

- 7.1 Im gesamten Plangeltungsbereich sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zu mindestens 30 % mit Solaranlagen zur Nutzung der einfallenden Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- 7.2 Werden auf einer Dachfläche Solaranlagen installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- 7.3 Eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit 1.600 bis 2.700 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen,

freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

## **9. Schallschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **9.1 Festsetzen von Lärmpegelbereichen**

In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LBP IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. An den dem Roschdohler Weg (K 8) abgewandten Gebäudefassaden kann der nächstkleinere Lärmpegelbereich gewählt werden.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Erforderliches Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräumen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35 dB (A)	30 dB (A)
IV	40 dB (A)	35 dB (A)

### **9.2 Schutz von Schlafräumen**

Im LPB IV liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, den maßgeblichen Lärmquelle (Roschdohler Weg) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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.

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

### **9.3 Außenwohnbereiche**

Außenwohnbereiche sind an der östlichen Baugrenze der ersten Bebauungsreihe zum Roschdohler Weg nur an den dieser Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sind ausnahmsweise Außenwohnbereiche nach Osten hin vorgesehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) abzuschirmen.

Ausnahmen von den Festsetzungen 9.1 bis 9.3 können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

## **10. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**

### **10.1 Anpflanzen einer Hecke**

Innerhalb der Umgrenzung von Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Laubgehölzhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **10.2 Erhaltung von Knicks (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 (6) BauGB i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG)**

Die nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Lücken sind zu schließen. Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.

10.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 24 heimische und standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) anzupflanzen. Die Pflanzstandorte sind flexibel verschiebbar, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen gemäß der Planzeichnung (Teil A) eingehalten wird. Eine zusammenhängende Anpflanzung in Gruppe ist nicht zulässig. Des Weiteren sind die festgesetzten Einzelbäume dauerhaft in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m<sup>3</sup> betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8,00 m<sup>2</sup> betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.

10.4 Vorgartengestaltung

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Erschließungsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgartenfläche) sind zu mindestens 50 % als offene Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Beete, Sträucher etc.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur offenporiges, wasserdurchlässiges Material zu verwenden. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Folien, Vlies, Abdichtungsbahnen o.ä.) sind unzulässig.

10.5 Grundstückseinfriedung

Die Einfriedung der Grundstücksflächen ist nur mit heimischen Sträuchern wie Hasel (*Corylus avellana*), Filzrose (*Rosa tomentosa*) oder Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zulässig.

10.6 Stellplatzgestaltung

Bei offenen, zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn Stellplätzen ist je angefangene sechs Stellplätze ein Baum (entsprechend der 10.3) zu pflanzen. Die Anzahl der gepflanzten Bäume kann auf die Anzahl der in 10.3 geforderten angerechnet werden.

10.7 Befestigung von Flächen

Die Flächen von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen etc. sind, sofern die notwendige Standfestigkeit es zulässt, in wasserdurchlässiger Form (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, offenporiges Pflaster o.ä.) zu befestigen.

## B Örtliche Bauvorschriften

### 1. Gebäudegestaltung und -begrünung sowie Anzahl der Stellplätze (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBO)

#### 1.1 Dachgestaltung

##### Staffelgeschosse

Staffelgeschosse innerhalb der Teilgebiete WA 6 und WA 7 müssen einen straßenseitigen Rücksprung zu den darunter liegenden Vollgeschossen von mindestens 1 m aufweisen, um die straßenseitige Wirkung eines Vollgeschosses zu unterbinden.

##### Dachformen

Dächer sind gemäß den festgesetzten zulässigen Dachformen auszubilden. Dabei gilt:

FD = Flachdach

GN = geneigtes Dach

##### Dachaufbauten

Lüftungs- und Kühlaggregate sowie von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche aus sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhauen.

#### 1.2 Gründächer

Innerhalb des Plangebietes sind Dachflächen von Hauptanlagen zu mindestens 75 % und Nebenanlagen zu 50 % dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen.

#### 1.3 Fassadenbegrünung

Bei Hauptgebäuden sind Teilbereiche von Außenwandflächen, die nicht durch Fenster- und/oder Türöffnungen gegliedert sind und eine Größe von 50,0 m<sup>2</sup> überschreiten, dauerhaft zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze oder eine alternative Bepflanzungsart je laufende 5 m zu begrünende Wandlänge anzupflanzen.

Bei Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze, Trafogebäude usw.) sowie Garagen und Carports sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen dauerhaft zu begrünen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze je laufende 2 m zu begrünende Wandlänge anzupflanzen. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden, von denen je laufender Meter mind. drei bis vier Laubgehölze zu pflanzen sind.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandfläche sind die Wandflächen in verschiedene Ebenen einer Fassadenseite (vor- und zurückspringende Wände) mitzurechnen.

#### 1.4 Anzahl der Stellplätze

In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind je erster Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten. Für die jeweils zweite Wohneinheit ist mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem Baugrundstück vorzuhalten.

In den Teilgebieten WA 6 und WA 7 ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz vorzuhalten.

## HINWEISE / Nachrichtliche Übernahmen

### **1. Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 84 (1) LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die Örtlichen Bauvorschriften nach § 86 (1) LBO vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden

### **2. Versickerung von Niederschlagswasser**

Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu nutzen. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten

### **3. Artenschutz**

#### **3.1 Bauzeitenregelung für Brutvogelgilde der Gehölzbrüter und Fledermäuse**

Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Fäll- und Rodungsarbeiten sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres durchzuführen.

#### **3.2 Bauzeitenregelung für Bodenbrüter des Offenlandes (hier Schafstelze)**

Die Brutzeit der Schafstelze erstreckt sich von Mitte Mai bis Mitte August. Um Zerstörungen von Gelegen oder Tötungen von Jungvögeln der Schafstelze zu vermeiden, sind alle Arbeiten im Offenland, wie z.B. die Baufeldfreimachung, nur außerhalb der Brutzeit der Schafstelze vom 16.08. bis einschließlich 14.05. des Folgejahres zulässig.

#### **3.3 Knickersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter)**

Zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Brutvogelgilde der Gehölzbrüter ist der Knickverlust durch Neupflanzung von Ersatz-Knicks in räumlicher Nähe zum Vorhabengebiet (im selben Naturraum, hier: Östliches Hügelland/ Holsteinische Vorgeest) vorzunehmen. Die Entfernung von insgesamt 40 m Knicks sind im Verhältnis 1:2 auszugleichen und neu anzulegen. Darüber hinaus ist der 219m lange, funktionell beeinträchtigte und entwidmete Knickbestand im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Insgesamt sind somit zur Vermeidung des Zugriffsverbots nach § 44 (1) S. 2 BNatSchG 299 m Knick neu anzulegen. Es sind dazu standorttypische Gehölze regionaler Herkunft zu pflanzen. Diese Maßnahme ist zeitnah und ortsnah umzusetzen.

3.4 Einzelbaumersatz für die Brutvogelgilde der Gehölzbrüter (inkl. Gehölzfrei-, Gehölzhöhlen- und Gehölzbodenbrüter)

Für den Verlust von 4 größeren Laubbäumen ist zum fortgesetzten Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Gehölzbrüter eine orts- und zeitnahe Neupflanzung von vier heimischen Laub- oder Obstbäumen mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 16 – 28 cm vorzunehmen. Diese Maßnahme wird laut derzeitiger Planung durch die Neu-anpflanzung von 20 Einzelbäumen im Plangebiet umgesetzt.

4. **Einsichtnahme der Normen und Vorschriften**

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

5. **Kampfmittel / Archäologie**

Im Plangebiet konnte das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde bereits frühzeitig eine Untersuchung auf Kampfmittel auf der Fläche durchgeführt. Die Untersuchung zeigte, dass mit Kampfmitteln auf der Fläche nicht zu rechnen ist. Eine negative Kampfmittelauskunft liegt mit dem Aktenzeichen LBA-2022-0640 vor.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebiets. Eine archäologische Untersuchung wird vor Satzungsbeschluss durchgeführt. Der Kontakt mit dem Archäologischen Landesamt wurde bereits hergestellt und der Ablauf abgestimmt.

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 diesbezüglich sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes SH (DSchG) die Grundstückseigentümer oder –besitzer sowie die Leiter der Arbeiten vor Ort.