

Bebauungsplan 92 „Erlenhof Süd“

TEXT - TEIL B - (Entwurf)

Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Wohnbauflächen 01 und 23:

In den o.g. Wohnbauflächen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

1.3 Wohnbauflächen 01, 03, 04, 23 (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

In den oben genannten Wohnbauflächen kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

1.4 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässig sind Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m²

davon

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m²,
- weitere Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m².

Zusätzlich ist Gastronomie in einer Größenordnung von insgesamt 200 m² Nutzfläche zulässig.

Im 2. Vollgeschoss sind gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO Dienstleistungsflächen und Wohnnutzungen zulässig. Oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur Wohnnutzungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe hat als Bezugspunkt die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,50 m über der Höhenkote der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des privaten Erschließungsweges liegen. Bezugspunkt ist die Höhenkote der Gradienten der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. des privaten Erschließungsweges in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dieser Straße bzw. Weges. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privatem Erschließungsweg und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen öffentlicher Verkehrsfläche bzw. privatem Erschließungsweg und erschließungsseitiger Gebäudefront.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für die Wohnbaugebiete 01, 23, 25, 26, 31, 34, 41 sowie das sonstige Sondergebiet „Einzelhandel / Dienstleistung / Wohnen“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 50 m überschreiten.

4. Nebenanlagen / Stellplätze / Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Zulässig sind nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung.

Die Größe der Nebenanlagen je Baugrundstück ist auf 30 m³ begrenzt.

In den festgesetzten Vorgartenbereichen sind bauliche Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Standflächen für Müllbehälter.

4.2 Bauflächen 01, 03, 04, 20 und 23 (§ 14 BauNVO)

In den o.g. Bauflächen sind Standflächen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig.

4.3 Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf den Baufeldern 01, 03, 04, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 34, 35, 38, 41:

Auf den o.g. Baufeldern kann die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 75 % überschritten werden.

4.4 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur zulässig in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den durch § 6 LBO freizuhaltenden seitlichen Abstandsflächen. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld 31.

Für Baugrundstücke mit Einzel-, Doppel-, und Hausgruppenbebauung ist nur eine Grundstückszufahrt je Wohngebäude zulässig. Die maximale Breite beträgt 3,00 m.

In den Baufeldern 01, 03, 04, 23 dürfen notwendige Stellplätze nur in Tiefgaragen errichtet werden.

5. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im Baufeld 01 sind mindestens 20 Prozent der Geschossfläche für Wohnflächen zu verwenden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6. Flächen für Personen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Im Baufeld 20 sind mindestens 10 Prozent der Geschossfläche für Mietwohnflächen für Studenten und Auszubildende sowie 10 Prozent der Geschossfläche für Wohnflächen für ältere Menschen zu verwenden.

Im Baufeld 24 sind mindestens 10 Prozent der Geschossfläche für Mietwohnflächen für Studenten und Auszubildende zu verwenden

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der vorhandenen Bebauung ist östlich der geplanten Stellplatzanlage eine Fläche für aktiven Lärmschutz in einer Länge von bis zu 65 m und einer maximalen Höhe von bis zu $h = 3$ m über Gelände vorzuhalten.

7.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz zulässiger Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden für den Plangeltungsbereich die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Lübecker Straße zugewandten Gebäudefassaden. Für Seitenfronten oder rückwärtige Fassaden wird ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich festgesetzt. Im Falle der Errichtung der Nordtangente verschiebt sich die Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III um 19 m und des Lärmpegelbereiches IV um 9 m nach Osten.

Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Lärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾	
	dB(A)	Wohnräume $R'_{w,res}$ [db]	Büroräume ²⁾
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind an Gebäudefassaden (mit einem nächtlichen Beurteilungspegel von größer als 45 dB (A)) für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

8.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen mit hochglänzenden und glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.

8.2 Dachbegrünung im sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel/Dienstleistung/Wohnen“:

Innerhalb des Sondergebietes sind Flachdächer, die von anderen Gebäuden aus einsehbar sind, extensiv zu begrünen.

8.3 Fassaden

An Fassaden sind hochglänzende Oberflächen unzulässig.

8.4 Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppelhäuser und Hausgruppen sind als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden. Die Farbe der Dacheindeckung bei Doppelhäusern und innerhalb einer Hausgruppe muss einheitlich sein.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen in den Baufeldern 01, 23 und 24 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind auf die Zone des Erdgeschosses und des Brüstungsbereiches des 1. Obergeschosses zu beschränken. Sie dürfen in ihrer Summe innerhalb der jeweiligen Fassadenfläche 3 m² nicht überschreiten.

Leuchtworbeanlagen mit mit Blink- und Wechsellicht oder bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25, 25a BauGB)

9.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern und Gewässern / geschützte Biotope (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Erhalt von Gehölzbeständen

Alle entsprechend gekennzeichneten Flächen und Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In die Wurzelbereiche von Großbäumen darf nicht eingegriffen werden. Bei natürlichem Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Erhalt von Kleingewässern

Fünf der im Geltungsbereich vorhandenen Kleingewässer sind zu erhalten. Eine Nutzung ist nicht vorgesehen.

9.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

9.2.1 Straßenbäume

Haupteerschließung (Planstraße A, B, C, D)

In der Haupteerschließung sind auf beiden Seiten der Fahrbahn Bäume zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von im Mittel 6 m² herzustellen. Es sind parallel zueinander je 100 m Straßenlänge mindestens 8 Bäume zu pflanzen.

Folgende Baumarten sollen z.B. verwendet werden:

Baumart		Höhe	Kronenbreite
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Je nach Sorte 10 - 20 m	Je nach Sorte 10 - 15 m
Alnus x `Spaethii`	Erle	12 - 15 m	5 - 7 m
Quercus frainetto	Ungarische Eiche	10 - 20 m	10 - 15 m

Pflanzqualität: mind. HS, 3xv, 18/20

Wohnstraßen E, F, G, H, J

Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² herzustellen. Die Tragschicht unter den zwischen den Baumstandorten liegenden Stellplätzen ist besonders luftdurchlässig auszubilden.

Folgende Baumarten sollen z.B. verwendet werden:

Baumart		Höhe	Kronenbreite
Malus tschonoskii		8 - 12 m	2 - 4 m
Prunus avium `Plena`	Gefülltblühende Vogelkirsche	7 - 12 m	4 - 8 m
Prunus padus `Schloss Tieffurt`		9 - 12 m	6 - 8 m
Fraxinus ornus	Blumenesche	8 - 12 m	6 - 8 m
Pyrus Arten und Zierbirne Sorten		8 - 12 m	3 - 9 m

Pflanzqualität: HS, 3xv, 18/20

Wohnwege Nord

Die privaten Wohnwege im Norden des Gebietes sind mit mind. je 3 klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² herzustellen.

Folgende Baumarten sollen z.B. verwendet werden:

Baumart		Höhe	Kronenbreite	Wurzelform
Amelanchier arborea `Robin Hill`	Felsenbirne	6 - 8 m	3 - 5 m	Flach wenig verzweigt,
Crataegus prunifolia `Splendens`	Weißdorn	5 - 7 m	4 - 5 m	Tiefwurzler
Crataegus monogyna `Stricta`	Säulenförm. Weißdorn	5 - 7 m	2 - 3 m	Tiefwurzler
Fraxinus ornus	Blüten-Esche	8 - 12 m	6 - 8 m	Herzwurzler
Liquidambar styraciflua `Paal`	Amberbaum	10-12 m	3-4 m	Herzwurzler

Pflanzqualität: HS, 3xv, 18/20

Wohnwege Süd

Die privaten Wohnwege im Norden des Gebietes sind mit mind. je 3 klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² herzustellen.

Folgende Zierobstbaumarten sollen z.B. verwendet werden:

Baumart		Höhe	Kronenbreite	Wurzelform
Pyrus calleryana `Canticleer`	<i>Chinesische Wildbirne</i>	8 - 12 m	5 m	Tiefwurzler
Prunus sargentii	<i>Scharlach-Kirsche</i>	6 - 10 m	5 - 8 m	Herzwurzler
Prunus `Accolade`	<i>Zier-Kirsche</i>	5 - 7 m	3 - 7 m	Herzwurzler
Prunus serrulata `Pink Perfection`	<i>Zier-Kirsche</i>	8 m	5 m	Herzwurzler
Malus tschonoskii	<i>Zier-Apfel</i>	8 - 12 m	5 - 7 m	Herzwurzler
Malus floribunda	<i>Zier-Apfel</i>	4 - 6 m	4 - 6 m	Herzwurzler

Pflanzqualität: HS, 3xv, 18/20

B 75

Entlang der Bundesstraße sind die vorhandenen Linden zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume zu ersetzen. Es ist eine geschlossene Allee (Pflanzabstand 14-15 m) zu entwickeln.

9.2.2 Anlage Obsthaine

Obsthaine auf öffentlichen Grünflächen am Ortsrand

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen am Ortsrand sind Obsthaine anzulegen. Der Pflanzabstand der Bäume innerhalb der Haine hat regelmäßig 8 m zu betragen. Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Es sind mind. 80 Obstbäume zu pflanzen.

Folgende traditionelle Obstsorten können verwendet werden:

Ontariopflaume
 Büttners Späte Rote Kirsche
 Röhrigs Weichsel-Kirsche
 Altländer Pfannkuchenapfel
 Angelner Rosenapfel
 Boikenapfel
 Gelbe Schleswiger Renette
 Holsteiner Cox
 Holsteiner Zitronenapfel
 Weißer Klarapfel

Die Flächen sind als Mähwiesen zu erhalten und zu pflegen. Die Mahd findet 1-2 mal jährlich unter Abfuhr des Mähgutes statt. Auf die Verwendung von Pestiziden und Mineraldünger wird verzichtet. Die Bankette der Wege- und Sitzplatzflächen können bis zu einer Breite von max. 5 m intensiv gepflegt werden.

Obstbäume auf privaten Grundstücken am Ortsrand

In den WA-Bauflächen 01, 02, 03, 05, 06, 08, 09, 10, 12, 37 und 40 sind auf den privaten Grundstücken Obstbäume zu pflanzen. Pro angefangene 300 m² Gartenfläche ist mindestens ein Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen.

Folgende traditionelle Obstsorten können verwendet werden:

Ontariopflaume
Büttners Späte Rote Kirsche
Röhrigs Weichsel-Kirsche
Altländer Pfannkuchenapfel
Angelner Rosenapfel
Boikenapfel
Gelbe Schleswiger Renette
Holsteiner Cox
Holsteiner Zitronenapfel
Weißer Klarapfel

Anlage einer Obstwiese auf Hoflage „Rademacher“

Auf den privaten Grünflächen „Rademacher“ ist eine Obstwiese in einer Mindestgröße von 1.800 m² anzulegen.

Folgende traditionelle Obstsorten können verwendet werden:

Ontariopflaume
Büttners Späte Rote Kirsche
Röhrigs Weichsel-Kirsche
Altländer Pfannkuchenapfel
Angelner Rosenapfel
Boikenapfel
Gelbe Schleswiger Renette
Holsteiner Cox
Holsteiner Zitronenapfel
Weißer Klarapfel

Anlage von Hecken auf privaten Grundstücken

Die privaten Grundstücke sind entlang der dargestellten Grenzen der Baugrundstücke mit geschnittenen Laubhecken abzugrenzen. Einzäunungen dürfen nur an der Innenseite der Pflanzungen geführt werden. Die Hecken müssen mind. 0,80 bis max. 1,20 m hoch sein. Die Hecken sind bei Reihenhäusern pro Reihenhausezeile aus einer Art zu pflanzen. Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen und Müllstellplätze ab einer Fläche von 3 m² sind mit geschnittenen Laubholzhecken zu umgeben.

Folgende Straucharten sind geeignet:

Acer campestre	<i>Feld-Ahorn</i>
Ligustrum vulgare (Sorte `Atrovirens´)	<i>Liguster auch wintergrüne Sorte</i>
Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
Cornus mas	<i>Kornelkirsche</i>

Crataegus monogyna

Weißdorn

Fagus silvatica

Rotbuche

9.2.3 Baumpflanzungen auf Stellplätzen/Parkplätzen

Stellplatz im SO

Der Stellplatz ist pro 6 Stellplätze mit einem groß- oder mittelkronigen Baum zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² herzustellen.

Zentraler Platz Ortseingang

Der Platz ist als Abfolge unterschiedlicher Platzräume herzustellen: Von Ost nach West: Schotterrasenfläche mit mind. 6 Großbäumen. Der Markt- und Stellplatz ist zu befestigen und pro 8 Stellplätze mit einem groß- oder mittelkronigen Baum zu bepflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 4 m² herzustellen.

9.3 Öffentliche Grünflächen/Kinderspielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.3.1 Öffentliche Grünflächen

Grüne Mitte (G 1)

Die Grüne Mitte wird als öffentliche Grünfläche in einer Mindestbreite von 25,0 m festgesetzt. Es ist ein Fuß- und Radweg in einer Breite von ca. 3,00 m anzulegen. Der Hauptweg ist zu beleuchten und so zu befestigen (Pflaster, Platten oder Asphalt), dass er witterungsunabhängig genutzt werden kann.

Nutzungen/Funktionen der Grünfläche: Hier sind Anlagen zum Kinderspiel und für den Aufenthalt aller Altersgruppen vorzusehen.

Neben den im Plan dargestellten Baumpflanzungen sollen Blütensträucher die einzelnen Nutzungsbereiche markieren.

Folgende Baum- und Straucharten sind geeignet:

Carpinus betulus 'Fastigiata' - Säulenform	Säulen-Hainbuche
Ginkgo biloba 'Fastigiata' - Säulenform	Ginkgobaum
Syringa vulgaris	Flieder
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cotinus coggygria	Perückenstrauch

Grüne Finger (G 1.1)

Die bezeichnete Grünfläche G 1.1 ist 2-3x jährlich zu mähen. Es sind heimische hell- und silbrig-laubige Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Grüne Finger (G 2)

Die Grünen Finger sind mit heimischen hell- und silbrig-laubigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als extensive Wiesenräume (1 x jährliche Mahd unter Abfuhr des Mahdgutes, Wegebankette können öfter gemäht werden) zu pflegen. An der im Plan bezeichneten Stelle ist ein ca. 500 m² großer Kinderspielplatz vorzusehen. An gekennzeichneten Positionen sind als Orientierungspunkte verpflichtend Einzelbäume oder Baumgruppen zu pflanzen. Die Wege sind wassergebunden zu erstellen. Der Wegeanschluss in Richtung „Bünningstedter Straße“ ist zu beleuchten und so zu befestigen (Pflaster, Platten oder Asphalt), dass er witterungsunabhängig genutzt werden kann.

Folgende Baum- und Straucharten sind geeignet:

Weiden als Sträucher und Bäume

Silber-Pappel

Zitter-Pappel

Birke

Wild-Rosen

Wildobst-Arten

Grünfläche „Erlenhof“ (G 3)

Die Grünfläche soll zu einer Wiese mit lockerem Großbaumbestand (Einzelbäume, Baumgruppen) entwickelt werden. Dazu sind die vorhandenen und im Plan gekennzeichneten Bäume zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen. In die Anlage ist die Anlage einer mind. 1.000 m² großen Ballspielwiese zu integrieren.

Folgende Baumarten sind geeignet:

Acer spec.	<i>Ahorn in versch. Arten und Sorten</i>
------------	--

Carpinus betulus	<i>Hainbuche</i>
------------------	------------------

Fagus silvatica	<i>Rotbuche</i>
-----------------	-----------------

Quercus robur	<i>Stiel - Eiche</i>
---------------	----------------------

Zierobstbäume

Maßnahmenfläche (G 4) - Staudenflur

Die Grünfläche soll zu einer Staudenflur entwickelt werden. Dazu ist auf den Flächen außerhalb der Obsthaine alle 2-5 Jahre eine Mahd durchzuführen. Die Mahd soll zwischen Oktober und Februar erfolgen. Jährlich dürfen nur Teilflächen gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die zur Anlage von Obsthainen gekennzeichneten Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche G 4 werden entsprechend Pkt. 4.2.2.1 gepflegt. Die Wegeränder können bis in eine Tiefe von 5 m intensiver gepflegt werden.

Maßnahmenfläche (G5) - Gehölzentwicklung

Auf der mit G5 gekennzeichneten Fläche ist die natürliche Sukzession zuzulassen. Die Anlage eines Ableitungsgrabens für das Regenrückhaltebecken in die Aue ist zulässig.

Grünfläche (G 6)

In der Grünfläche ist ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Baumplätze in G 4

Am südlichen Ortsrand in Grünfläche G 4 sind die beiden Geländekuppen an den gekennzeichneten Stellen durch zwei Baumkreise zu betonen. Die Baumkreise bestehen aus jeweils 15 Großbäumen.

Folgende Baumarten werden empfohlen:

Stiel-Eiche	Quercus robur
-------------	---------------

Obstbäume s.o.

Pflanzqualität: HS, 3xv, 18/20

9.3.2 Kinderspielplätze

Ein öffentlicher Kleinkinder- und Kinderspielplatz soll jeweils im Bereich der „Grünen Mitte“ (G 1) und am westlichen Ortsrand (G 2) in einer Größe von mind. 500 m² erstellt werden. Es sind Möglichkeiten für Sandspiel, zum Schaukeln, Balancieren und Sitzgelegenheiten zu schaffen. Auf beschattete Bereiche ist zu achten.

In der Grünfläche am „Erlenhof“ (G 3) ist eine ballspielwiese herzustellen. Im Bereich des zentralen Platzes an Planstraße A sind die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen (Bewegungsangebote, Treffpunkte) besonders zu beachten.

9.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Materialverwendung

Im Gebiet ist die Verwendung unbeschichteter Kupfer- und Zinkdächer ausgeschlossen.

Beleuchtung von Fuß- und Radwegen

Die Fuß- und Radwegeverbindungen in der Grünfläche G 1 und die Verbindung in die Innenstadt in G 4 sowie die Anbindung des Rosenhofs in Richtung Planstraße A sind zu beleuchten. Das Licht ist nach 22 Uhr zu löschen. Die Beleuchtungskörper sind so zu wählen, dass das Licht gezielt die Wegefläche beleuchtet und nicht nach oben abstrahlt.

9.5 Wasserflächen und Flächen und Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 20 BauGB)

Anlage von Rückhaltemulden auf Wohnbauflächen

Zur Rückhaltung von nicht verunreinigtem Regenwasser können auf Privatgrundstücken Mulden angelegt werden. Die Mulden sind mit Landschaftsrasen einzusäen und regelmäßig zu unterhalten. Die Flächen dürfen nicht befahren und verdichtet werden.

Anlage von Regenrückhaltemulden, -teichen

Die Regenrückhaltemulden und ihre Böschungen sind naturnah auszubilden und in die vorhandene Topografie einzupassen. Die Böschungen sollen zumindest einseitig unregelmäßig mit Neigungsverhältnissen zwischen 1:3 und 1:8 gestaltet werden. Eine dichte Abpflanzung ist nicht vorgesehen. Zur Einbindung in die Niederungslandschaft werden silbriglaubige und helllaubige Bäume (Weiden, Birken und Pappeln) als Einzelbäume und in Gruppen gepflanzt. Es ist zulässig, den Überlauf der RRB's in die umgebenden Maßnahmenflächen zu leiten.

Erforderliche Unterhaltungswege sind als Schotterrasen vorzusehen.

Kennzeichnungen

1. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen

Es wurde mittels Baugrundvorerkundungen festgestellt, dass die Tragfähigkeit des erkundeten Untergrundes im Plangebiet sehr stark variiert. Es wird eine detaillierte Baugrund- und Gründungsbeurteilung für die Einzelbauwerke empfohlen.

Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche wurden Geschiebeböden angetroffen, die für eine Gründung von Wohnhäusern keine ausreichende Tragfähigkeit besitzen. Sofern in diesen Bereichen die Weichschichten nicht durch Unterkellerungen durchstoßen werden, sind besondere bauliche Vorkehrungen (Bodenaustausch) zu treffen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. **Anbauverbotszone**

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden

Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 75 (B 75), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich im Bebauungsplan Nr. 92 dargestellt.

2. **Archäologische Kulturdenkmäler**

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hierfür gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. **Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92 sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch

das Landeskriminalamt

Sachgebiet 323

Mühlenweg 166

24116 Kiel

durchgeführt.

Der Bauträger hat sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondierungs- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

4. **Kulturdenkmale**

Am östlichen Rand des Plangebietes - dort, wo im Rahmen eines Kreisverkehrs die zukünftige Haupteinschließung des Gebietes geplant ist - befindet sich ein Kulturdenkmal nach § 1 Abs. 2 DSchG, die Lindenallee an der Lübecker Straße (B75), sowie ein nach § 5 Abs. 1 in das Denkmalbuch eingetragener Meilenstein von 1843.

Hierzu wird möglicherweise eine denkmalrechtliche Genehmigung nach § 7 Abs. 1 Ziff. 3 der unteren Denkmalschutzbehörde (Umgebungsschutz eines eingetragenen Denkmals) einzuholen sein.