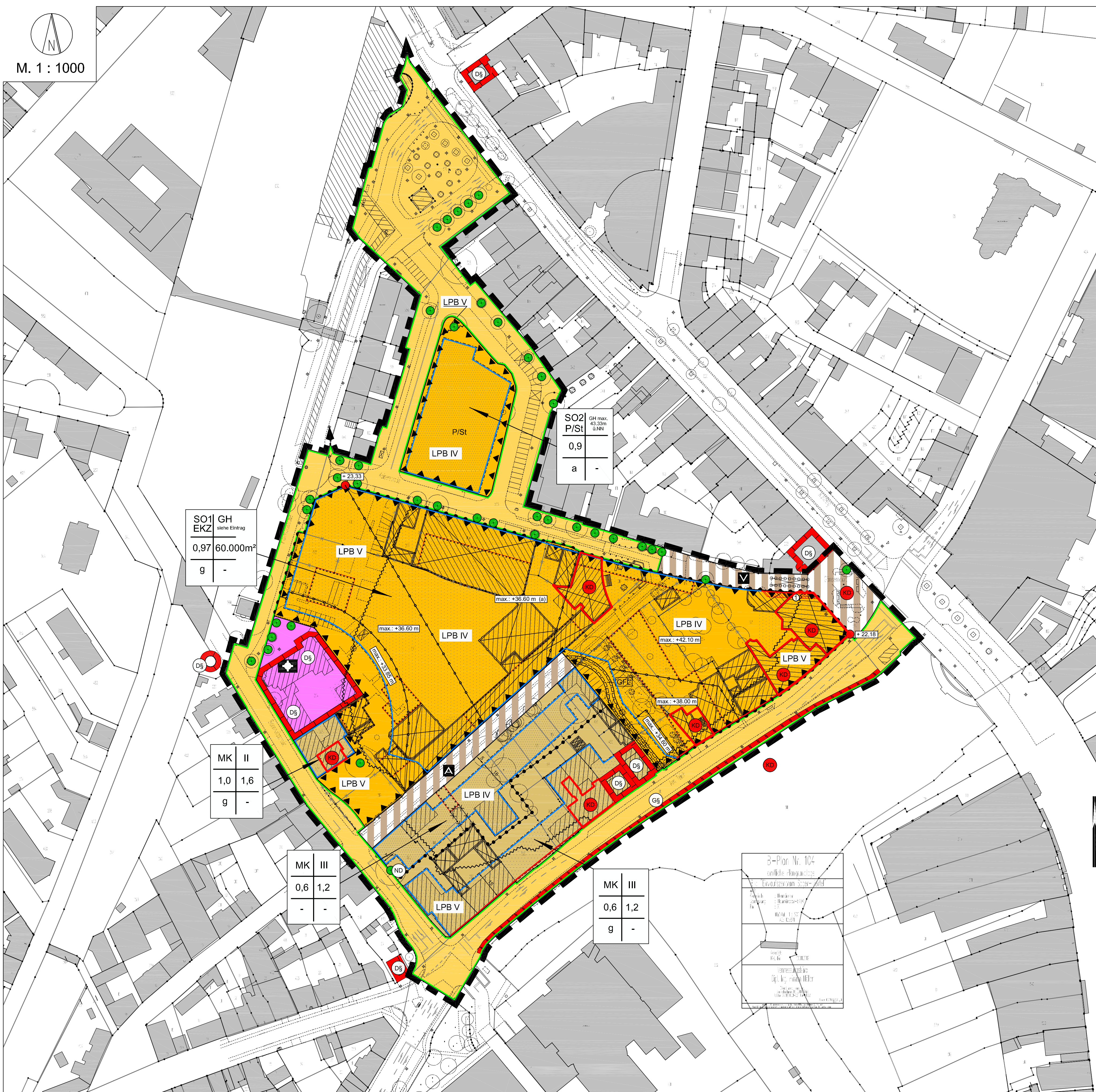


PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen (GH) [s. auch Text]
Grundflächenzahl (GRZ) (s. Text)	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Geschossflächenzahl (GFZ) / Geschossfläche (GF)
	Hinweise auf textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MK** Kerngebiet (MK) § 7 BauNVO
- SO1 EKZ** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Einkaufszentrum § 11 Abs. 3 BauNVO
- SO2 P/St** Sondergebiet für Parkhaus / Stellplätze § 23 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 Abs. 4 BauNVO
max. + 33,85 NN	Höhe baulicher Anlagen (GH) in Meter über Normalnull (ü. NN)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
60.000 m ²	Geschossfläche
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
////	Bereiche mit zwingender Höhenfestsetzung (s. textl. Fests.)

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- O offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
- Baulinie
- Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

ÖFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Verkehrsberuhigter Bereich
- Anliegerstraße
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHER UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- zuerhaltende Bäume

REGELUNG FÜR DIE STADTERHALTUNG UND DEN DENKMALSCHUTZ
§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB

- D§ gemäß § 5 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein
- G§ gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein
- KD gemäß § 1 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein
- Naturdenkmal

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (s. textl. Festsetzungen Nr. 5.1)

SONSTIGE ZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind: Verdachtsbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Abgrenzungen unterschiedlicher Höhen baulicher Anlagen (GH)

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
§ 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen (z.B. Wohngebäude mit Hausnummer)
- vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
- entfallende bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)
- entfallende Grundstücksgrenzen
- Parallelzeichen
- Flurstücksnummer
- Baumbestand (nicht Bestandteil der Satzung)
- Bezugspunkt über NN

TEXT - TEIL B

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO
 - Die Sondergebiete dienen der Ansiedlung und dem Betrieb eines innerstädtischen Einkaufszentrums, Büro- und Verwaltungsnutzungen, gastronomische Betriebe und Dienstleistungen (SO 1) samt Parkierungseinrichtungen (SO 2).
 - 1.1 Zulässig ist im SO 1 ein (1) Einkaufszentrum mit einer maximalen zulässigen Verkaufsfläche (VK) von 22.800 m². Zulässig sind nachfolgende Sortimente mit der jeweils angegebene maximalen Verkaufsfläche, wobei in der Summe 22.800 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden dürfen.

Nahrungs- und Genussmittel	2.800 m ²
Blumen / Zoo	200 m ²
Gesundheit und Körperpflege	1.650 m ²
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	1.100 m ²
Bekleidung / Textilien	8.000 m ²
Schuhe / Lederwaren	1.250 m ²
GPK / Haushaltswaren	1.100 m ²
Spielwaren / Hobbyartikel	900 m ²
Sport und Freizeit, incl. Sportbekleidung	1.400 m ²
Wohnraumbauartikel	1.500 m ²
Elektrobaubauartikel / Leuchten	800 m ²
Elektronik / Multimedia	3.050 m ²
Medizinische und orthopädische Artikel	350 m ²
Uhren / Schmuck, incl. Modeschmuck	450 m ²
 - Weiter zulässig sind im Einkaufszentrum gastronomische Betriebe bis zu einer maximalen Geschäftsfläche von 1.500 m², Dienstleistungsbetriebe und Büros.
- Darüber hinaus sind im Sondergebiet SO1 folgende weitere Nutzungen zulässig:
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen, einschließlich von Räumen für freie Berufe, mit einer maximalen Geschossfläche von 3.500 m².
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.1.3 Ausnahme sind im Sondergebiet SO1 bis zu zwei Wohnungen mit je max. 100 m² Wohnfläche für Aufsichts- und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
- 1.1.4 Begriffsbestimmungen
 - Für die getroffenen Festsetzungen zur besonderen Art der Nutzung gelten die folgenden Begriffsbestimmungen:
 - Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen.
 - Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Passage (Mall), auch soweit dort nach anderen Regelungen zugelassene Verkaufsfaktionen stattfinden, die Abstellflächen für Einkaufswagen, Kunden- und Personalsozialräume (z. B. Toiletten, Personalräume), Kinderbetreuungsflächen.
 - Zur Verkaufsfläche zählen weiter nicht Flächen für Gastronomieeinrichtungen, eine (1) Apotheke, Dienstleistungen wie z.B. Friseur, Reisebüro.

4. BAULICHE HÖHEN
§ 9 Abs. 2 BauGB und § 16 BauNVO

- Im Baugebiet SO2 wird folgende maximale Gebäudehöhe festgesetzt:

SO2	43,33 m Gebäude-Oberkante über NN
-----	-----------------------------------
- In dem in der Planzeichnung mit (O) gekennzeichneten Bereich an der Nordseite des Sondergebietes SO1 zur Kaiserstraße/Gänsemarkt wird eine zwingende Traufhöhe von 37,87 m ü. NN festgesetzt.
- In der mit (a) bezeichneten Fläche des Sondergebietes SO1 dürfen für baulich untergeordnete Gebäude und technisch bedingte Anlagen die auf der Planzeichnung festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen um 3 Meter überschritten werden. Untergeordnete Gebäude und technisch bedingte Anlagen dürfen eine Fläche von jeweils 400 m² nicht überschreiten.
- Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen sind Meter über NN.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Innerhalb des Sondergebietes SO 1 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) festgesetzt. Das Gehrecht besteht zu Gunsten der Allgemeinheit, das Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsunternehmen, das Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger.

6. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Mäßigkeitsbereich Außenlärmpegel LA (dB(A))	erforderliches bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _{w,abs} (dB)	Bürofläche 2) (dB)
IV	66-70	40	35
	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.
- Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind in den Bereichen, in denen der jeweils geltende Orientierungswert um mehr als 3 dB(A) überschritten wird geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb des Geltungsbereiches ist generell zulässig.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Geltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmenden Eigenschaften der Gesamtanordnung (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 6.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 34 LBO

- WERBEANLAGEN**
§ 84 Abs. 1 und 2 LBO
 - 1. Werbeanlagen dürfen nur an Fassaden angebracht werden, die vom öffentlich zugänglichen Verkehrsraum sichtbar sind. Die Errichtung selbständiger Werbeanlagen ist unzulässig.
 - 2. Werbeanlagen müssen sich der jeweiligen Fassadengliederung unterordnen; sie dürfen wesentliche Gliederungselemente wie Wandöffnungen, Vor- und Rücksprünge nicht überdecken oder überschneiden und dürfen oberhalb des 1. Obergeschosses nicht angebracht werden. Ausnahme ist im Sondergebiet SO 1 die Bezeichnung des Einkaufszentrums sowie die Bezeichnung des Gebäudes (Courthouse) oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig, wenn sie sich gegenüber der Fassade deutlich unterordnet.
 - 3. Werbeanlagen, die rechtswidrig zur Außenwand angebracht werden, dürfen nicht mehr als 1,0 m in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen; sie sind ausnahmsweise bis zur Höhe des 2. OG zulässig, soweit sie auf Einzelhandelsbetriebe hinweisen, die über Verkaufsfächen in 1. OG verfügen.
 - 4. Lichtwerbeanlagen sind zulässig.
 - 5. Unzulässig sind Wechsellichtanlagen, Lauflichtanlagen sowie Bildwerferwerbung an Außenfassaden und in Schaufensterbereichen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 27.09.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.
- Neumünster, den 18.06.2013
- Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 15.12.2011 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Ratsversammlung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen worden.
- Neumünster, den 18.06.2013
- Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.12.2011 zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert worden.
- Neumünster, den 18.06.2013
- Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag
- Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 25.10.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Neumünster, den 18.06.2013
- Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 09.11.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Neumünster, den 18.06.2013
- Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.11.2012 bis zum 14.12.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02.11.2012 im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Neumünster, den 18.06.2013
- Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

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

Kiel, den

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 19.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neumünster, den 18.06.2013

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 19.03.2013 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 19.03.2013 gebilligt.

Neumünster, den 18.06.2013

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde hiermit ausgefertigt.

Neumünster, den

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

(Dr. Taurus)

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ortsüblich bekanntgemacht 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.

Neumünster, den

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

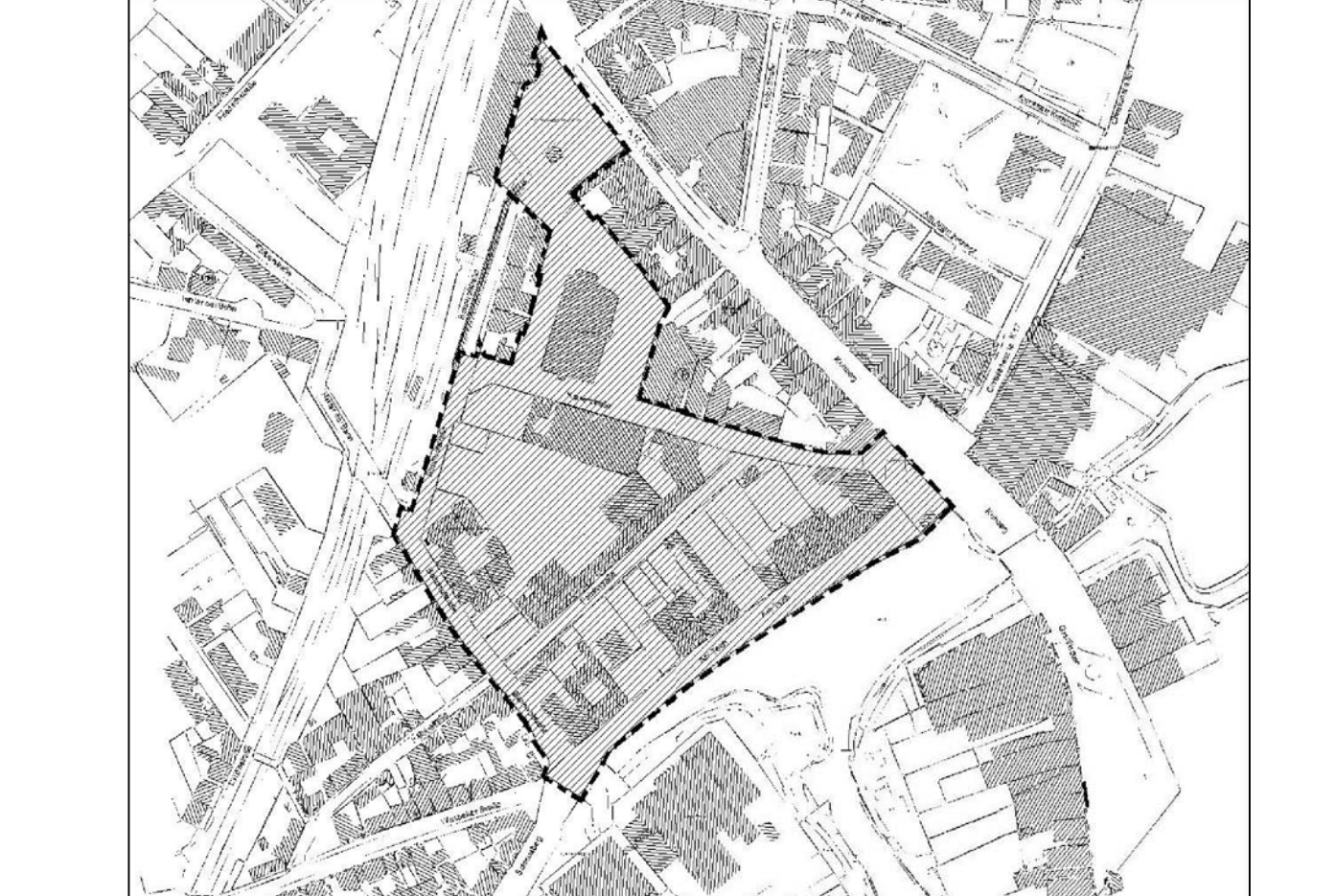
§ 84 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2010 (GVBl. Schl.-H. S. 356).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2010 (GVBl. Schl.-H. S. 356) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 19.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104 „EINKAUFZENTRUM SAGERVIERTEL“ für das im Stadtteil Stadtmitte gelegene Gebiet begrenzt durch den Konrad-Adenauer-Platz, die Kaiserstraße, die Bahnhofstraße, die Straße Am Teich sowie dem Gänsemarkt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER
SATZUNG ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 104
- EINKAUFZENTRUM SAGERVIERTEL -

FÜR DAS IM STADTMITTE GEELEGENE GEBIET BEGRENZT DURCH DEN KONRAD-ADENAUER-PLATZ, DIE KAISERSTRASSE, DIE BAHNHOFSTRASSE, DIE STRASSE AM TEICH SOWIE DEM GÄNSEMARKT BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)



Verfahrensstadium nach BauGB	§ 3(1)	§ 4(1)	§ 4(2)	§ 3(2)	§ 4(3)	§ 10
bearbeitet	18.02.2013	E. Candian	Neumünster, den 18.02.2013			
geändert	18.02.2013	E. Candian	Neumünster, den 18.02.2013			