SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.106 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WÜHRENBEKSWEG, ALTONAER STRAßE UND WÜHRENBEKSGRABEN IM STADTTEIL WITTORF

AUFGRUND DES § 10 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) VOM 23. JUNI 1960 (BGBL. I S. 341) UND DES § 1 DES GESETZES ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 10. APRIL 1969 (GVOBL. SCHL.-H. S. 59) IN VERBINDUNG MIT § 1 DER ERSTEN DURCHFÜHRUNGS-VERORDNUNG ZUM BBAUG VOM 9. DEZEMBER 1960 (GVOBL. SCHL.-H. S. 198) WIRD NACH BESCHLUßFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG DER STADT NEUMÜNSTER VOM 4. 2. 1976 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WÜHRENBEKSWEG, ALTONAER STRAßE UND WÜHRENBEKSGRABEN IM STADTTEIL WITTORF, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

ERGÄNZT GEMÄß ERLAß DES INNENMINISTERS
VOM 22.3.1976, Az.: IV 810 d - 813/04 - 4 (106)

(TEIL A) PLANZEICHNUNG

Zur Behebung eines Verfahrensfehlers ist der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, erneut am 31.12.1997 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 01.01.1998 in Kraft getreten.

Neumünster, den 26.02.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag

Kartengrundlage:
Flur-(Rahmen) Karten M: 1: 1000
Stand vom 18. Sept. 1974

Fussweg 3,0
Wohnweg 1,0 2,5 0,5
Strasse B,C,D,E 1,5 2,0 5,5 2,0
Strasse A 1,5 2,0 6,0 2,0
Strasse F 3,0 6,0 2,0 2,0

Amtliche Planunterlage für Bebauungsplan 106

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	1. Festsetzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 5 BBauG
WR	Reines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG, § 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG §§ 16, 17 BauNVO
(I)	Zahl der Vollgeschosse zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG §§ 16, 17 BauNVO
0,2	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG §§ 16, 17 BauNVO
(0,2)	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG §§ 16, 17 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO
D	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 Abs. 4 BauNVO
	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 23 BauNVO
	Firstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG
FD	Flachdach	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO
SD	Satteldach	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO
WD	Walmdach	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO
35°	Dachneigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO
	Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Kindertagesstätte / Jugendheim	§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG
	Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
F	Öffentlicher Parkstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
P	Öffentliche Parkbucht	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
F	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
	Zufahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG
	Fläche für die Beseitigung von Abwasser Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BBauG
	Unterstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
	Freileitung mit Masten und Schutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG
	Grünfläche, Kinderspielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG
	Grünfläche, Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG
	Einzelbäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
	Baumgruppen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
	Knicks zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
	Pflanzgebot für Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	Pflanzgebot für Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	Fläche für Aufschüttungen, Lärmschutzwall	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG
GGa	Flächen für Garagen, Gemeinschaftsgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
Ga	Flächen für Garagen, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1e BBauG
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
M	Mülltonnenstandplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG
• +24,50	Höhenlage der Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 Abs. 4 BauNVO
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (begünstigend) für die Träger der Ver- und Entsorgung und für die durch die Wohnwege erschlossenen Baugrundstücke	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
	Eigentümer der	
	2. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Sichtdreiecke	
	In Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	Bei Durchführung der Planung entfallende Grenzen	
	Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzmalen	
z.B. 58	Flurstücksangabe	

(TEIL B) TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR- und WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO die Ausnahmen der §§ 3 Abs. 3 und 4 Abs. 3 BauNVO mit Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Verkehrsflächen und Sichtdreiecke

2.1 In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Bewuchs darf die Höhe von max. 0,7o m über Fahrbahnkante nicht überschreiten.

2.2 Zur Erschließung der künftigen Grundstücke sind in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Parkflächen (Längsparkstreifen) um die Breite einer Grundstückszufahrt aufzuheben.

3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Baumgruppen und Knicks

3.1 Auf der in der Planzeichnung mit Pflanzgebot festgesetzten Fläche sind Einzelbäume und Sträucher anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

3.2 Die in der Planzeichnung dargestellten vorhandenen Einzelbäume Baumgruppen und Knicks sind dauernd zu unterhalten.

4. Abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

4.1 Kettenbebauung a 1
Die Bebauung gliedert sich in einzelne 2geschossige Hauptbaukörper, die durch 1geschossige Zwischenbauten zu einer geschlossenen Reihe verbunden werden. Die 2geschossigen Hauptbaukörper sind jeweils an der westlichen Grundstücksgrenze bzw. Baulinie zu errichten. Gegenüber der östlichen Grundstücksgrenze hat der Hauptbaukörper einen Abstand von mind. 4,o m einzuhalten, der mit einem 1geschossigen Zwischenbau geschlossen wird.

4.2 Gartenhofbebauung a 2
Die Gebäude sollen als Winkelhäuser mit Grenzbau an mindestens einer Seite errichtet werden. Soweit nicht auf die Grenze gebaut wird, sind die Grenzabstände nach den Bestimmungen der Landesbauordnung einzuhalten.
Einblicke in die Gartenhöfe sind gem. § 17 Abs. 2 BauNVO durch hell verputzte oder geschlämmte Mauern oder Holzblenden entlang den Grenzen der Gartenhöfe zu verhindern. Grenzen die Gartenhöfe an Verkehrsflächen, so sind diese Maßnahmen durch lebende Hecken oder Pflanzstreifen mit Ziergehölz bis zu einer Höhe von 1,8o m zu ersetzen.

5. Für das in der Planzeichnung festgesetzte WR- und WA-Gebiet wird über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen einschließlich Garagen und über die Einfriedigungen und Vorgartengestaltung festgesetzt:

5.1 Garagen sind, soweit nicht mit dem Wohngebäude verbunden, mit Flachdach zu erstellen.

5.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 9o cm über der Fahrbahnoberkante des zugehörigen Straßenabschnittes liegen. Bei zwingend festgesetzter eingeschossiger Bauweise darf die Traufhöhe max. 3,5o m betragen.

5.3 Die Außenwände der Gebäude sind hell verblendet oder geputzt zulässig. Teilflächen können in dunkler Verbretterung hergestellt werden.

5.4 Satteldächer sind mit dunkelgrauen Dachpfannen einzudecken.

5.5 Die Baugrundstücke sind an der Straßenbegrenzungslinie mit Rasenkantensteinen einzufassen. Einfriedigungen sind im Vorgartenbereich nur aus einer lebenden Hecke bis zu 7o cm Höhe zulässig. Gartenpforten und Einfahrtstore dürfen höchstens 7o cm hoch sein. Seitliche Grundstückseinfriedigungen hinter der Vorderkante der Bebauung sowie die hintere Grundstückseinfriedigung können aus einem max. 9o cm hohen Maschendrahtzaun mit Stahlpfosten erstellt werden. Hintere Grundstückseinfriedigungen an Wohnwegen sind zusätzlich durch Hecken oder Ziergehölzpflanzungen einzugrünen.

5.6 Einfriedigungen ostwärts der Erschließungsstraße B sind an der Straßenbegrenzungslinie als lebende Hecken oder Pflanzstreifen mit Ziergehölz bis zu einer Höhe von 1,8o m zu errichten.

Vermerk gemäß Runderlaß des Innenministers vom 21. Februar 1969 - IV.81 - 805/00.23:

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237)

Entworfen und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 21.1.1975

Neumünster, den 30.1.1975
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
L.S. I.A. GEZ. FELLMANN
Baudirektor

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.10.1975 bis 10.11.1975 nach vorheriger am 2.10.1975 abgeschlossener Bekanntmachung mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen in der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Neumünster, den 8.12.1975
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
L.S. I.A. GEZ. FELLMANN
Baudirektor

Der katasteramtliche Bestand am 9.2.1976 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 9.2.1976
Katasteramt Neumünster
Abt. Stadtvermessung
L.S. GEZ. SONNEMANN
Oberregierungsvermessungsrat

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 4.2.1976 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 4.2.1976 gebilligt.

Neumünster, den 11.2.1976
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
L.S. I.A. GEZ. FELLMANN
Baudirektor

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde nach § 11 BBauG mit Erlaß des Innenministers vom 22.3.1976 Az.: IV 810 d - 813/04-4 (106) - mit Auflagen - erteilt.

Neumünster, den 13.4.1976
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
I.A. Fellmann
Baudirektor

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Ratsversammlung vom 30.3.1976 erfüllt.
Die Auflagenerfüllung wurde mit Erlaß des Innenministers vom 7.5.1976 Az.: IV 810 d - 813/04-4 (106) bestätigt.

Neumünster, den 25.5.1976
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
I.A. Fellmann
Baudirektor

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

Neumünster, den 25.5.1976
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Oberbürgermeister / Stadtbaurat

~~Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B)~~ ist am 22.5.1976 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auslegung rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit seiner Begründung auf Dauer öffentlich aus.

Neumünster, den 25.5.1976
Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
I.A. Fellmann
Baudirektor

Nachrichtliche Übernahme
Gem. § 9 (1) 1. FStG v. 1.10.1974
(BGBl. I S. 2413)

SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 106 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WÜHRENBEKSWEG, ALTONAER STRAßE UND WÜHRENBEKSGRABEN IM STADTTEIL WITTORF

M. 1:1000

ORIGINAL