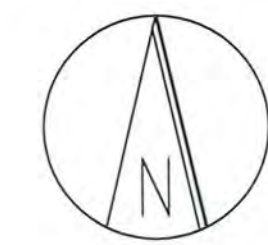


**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

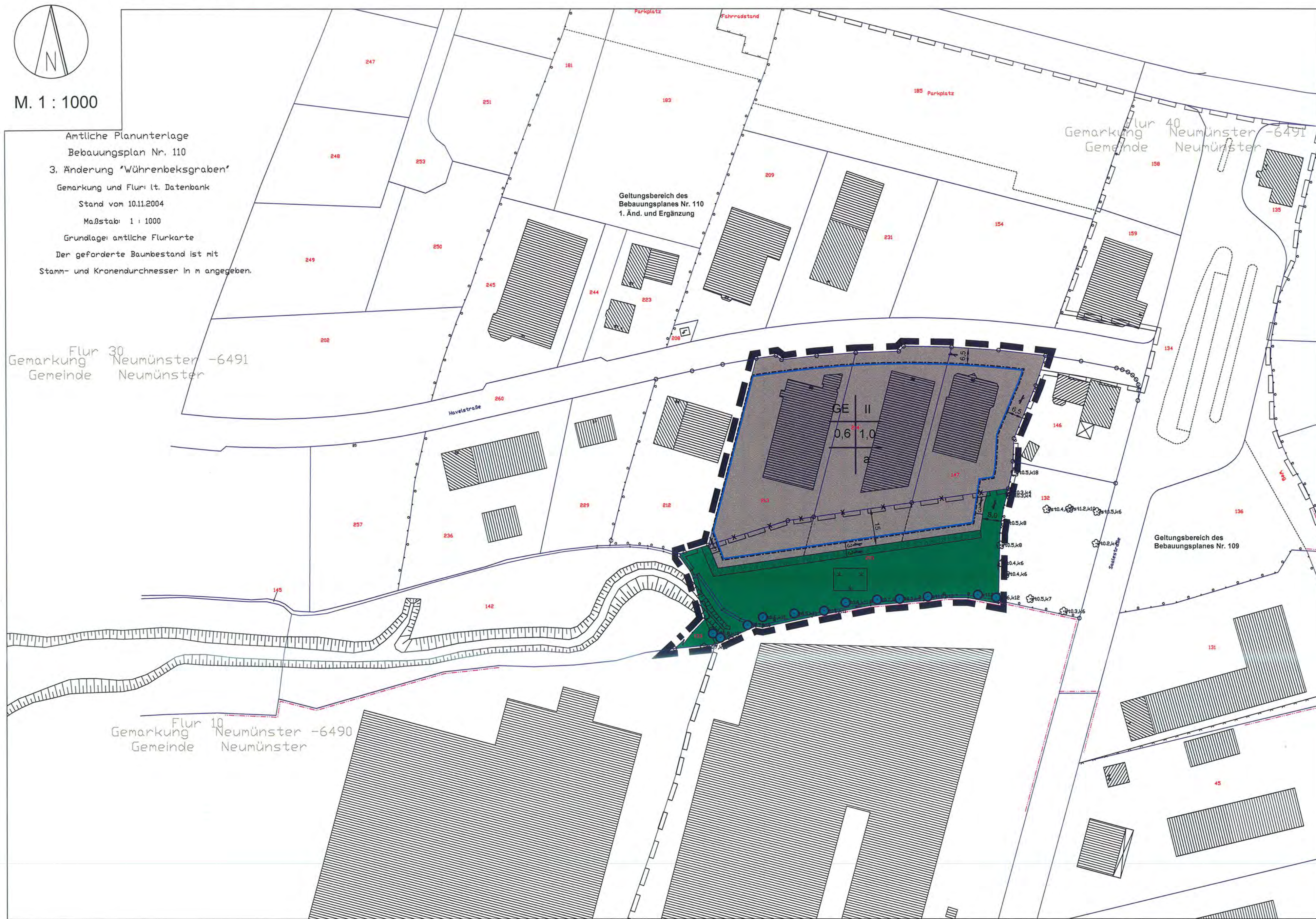


M. 1 : 1000

Antliche Planunterlage  
 Bebauungsplan Nr. 110  
 3. Änderung "Wührenbekgraben"  
 Gemarkung und Flur lt. Datenbank  
 Stand vom 10.11.2004  
 Maßstab 1 : 1000  
 Grundlage: antliche Flurkarte  
 Der geforderte Baumbestand ist mit  
 Stamm- und Kronendurchmesser in m angegeben.

Flur 30  
 Gemarkung Neumünster -6491  
 Gemeinde Neumünster

Flur 10  
 Gemarkung Neumünster -6490  
 Gemeinde Neumünster



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
	Bauweise

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

	Gewerbegebiet § 9 BauNVO
--	-----------------------------

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs. 4 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
1,0	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

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

a	abweichende Bauweise (s. Text) § 22 Abs. 4 BauNVO
---	--

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

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

**ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	naturbelassene Grünflächen
--	----------------------------

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

	sonstige Anpflanzungen
--	------------------------

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

	zu erhaltende Bäume
--	---------------------

**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
	vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)
	entfallende Grundstücksgrenzen
	geplante Grundstücksgrenzen
	Parallelzeichen
	Flurstücksnummer
	Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 110 1. Änderung u. Ergänzung

**TEIL B - TEXT**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO

Die in den Abstandsklassen I - V der Abstandsliste (gesonderter Textteil zur Änderung des Bebauungsplanes) genannten Betriebsarten sind nicht zulässig. Die in den Abstandsklassen VI - VII genannten Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstleistungen zulässig; die Einzelhandelsnutzung muss zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

**BAUWEISE**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Gewerbegebiet (GE) sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt.

Entlang der Havelstraße ist je 10 lfd. Meter Straßengrenze ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 10 bis 18 cm zu pflanzen.

Entlang der nördlichen Grenze der naturbelassene Grünfläche ist eine durchgehende ein- und zweireihige Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Sträuchern (Qualität: Str./Sol. 3xv mB 125-150) vorzunehmen (Gehölzarten entsprechend Anhang des Umweltberichtes).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
 § 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

**GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**  
 § 92 LBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden; sie sind gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze in begrenzter Anzahl können ausnahmsweise zugelassen werden.

**GESTALTUNG DER STELLPLATZANLAGEN**  
 § 92 LBO

Stellplatzflächen sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen für Bäume (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenäherten Form und einer Mindestgröße von 6m<sup>2</sup> anzulegen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren und Anfahren zu schützen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 07.09.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten erfolgt.

Neumünster, den 08.09.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 16.11.2004 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 08.09.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.02.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert worden.

Neumünster, den 08.09.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 21.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zu Auslegung bestimmt.

Neumünster, den 08.09.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Neumünster, den 08.09.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem gesonderten Text (Teil C), sowie die Begründung und die umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 17.05.2005 bis zum 17.06.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.05.2005 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neumünster, den 08.09.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

Der katastermäßige Bestand am 1. Sept. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 14. Sept. 2005  
 Katasteramt Segeberg

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neumünster, den 08.09.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem gesonderten Text (Teil C) wurde am 06.09.2005 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Ratsversammlung vom 06.09.2005 gebilligt.

Neumünster, den 08.09.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

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

Neumünster, den 27.09.05  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 (Unterleberg)

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 04.10.2005 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 05.10.2005 in Kraft getreten.

Neumünster, den 05.10.2005  
 Stadt Neumünster  
 Der Oberbürgermeister  
 Fachbereich IV - Stadtplanung  
 Im Auftrag

**RECHTSGRUNDLAGEN**

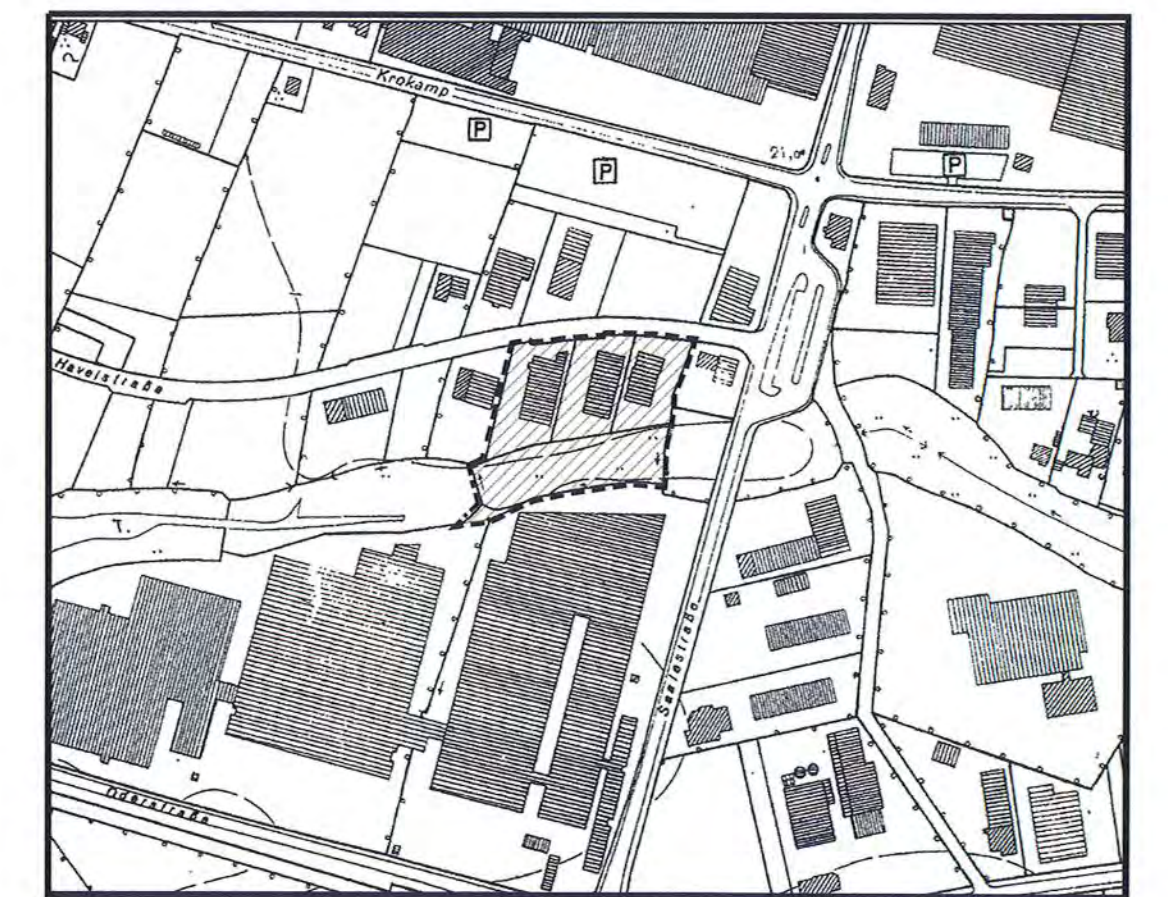
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359).  
 Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planmaßes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).  
 § 92 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47, ber. S. 213); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2002 (GVOBl. Schl.-H., S. 264).

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1987 (BGBl. I, Seite 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 (BGBl. I, S. 1359), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 213); zuletzt geändert am 16. Dezember 2002 (GVOBl. Schl.-H., S. 264) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 06.09.2005 folgende Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbekgraben“ für das Gebiet der Grundstücke Havelstraße 28 - 32 und der südlich angrenzenden Grünfläche im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem gesonderten Text (Teil C), erlassen:

**NEUMÜNSTER**

**SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 110 - WÜHRENBEEKGRABEN -**



FÜR DAS GEBIET DER GRUNDSTÜCKE HAVELSTRASSE 28 - 32 UND DER SÜDLICH ANGRENZENDE GRÜNFLÄCHE IM STADTEIL WITTORF, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A), DEM TEXT (TEIL B) UND DEM GESONDERTEN TEXT (TEIL C)