§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet (GE) § 9 BauNVO

GI — Industriegebiet (GI) § 9 BauNVO

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

12 — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze, bezogen auf Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnabschnittes in m

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

50 — Baumassenzahl (BMZ) § 21 BauNVO

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

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Fuß- und Radweg

Straßen- und Wegebegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Elektrizität-Freileitung vorh.

Elektrizität-Freileitung gepl.

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

naturbelassene Grünflächen

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

naturbelassene Grünflächen

WASSERFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Bach, Graben

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

R — Rückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft

WALDFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

zu erhaltende Waldflächen

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen

PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für einzelne Bäume

Pflanzgebot für Wallhecken

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN
§ 9 Abs.1 Nr.17 BauGB

Fläche für die Sandgewinnung

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Erhaltungsgebot für einzelne Bäume (Der Kronendurchmesser ist nicht maßstäblich dargestellt)

Erhaltungsgebot für Wallhecken

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
Z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO

Abgrenzungslinie

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNGEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

Waldschutzstreifen § 32 Landeswaldgesetz

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen (z. B. Wohngebäude mit Hausnummer)

vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z. B. Grenzstein, Gebäudeecke)

entfallende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Parallelzeichen

Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

Vernässungsbereich

Aussichtspunkt

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

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

In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebietes (GE) sind die in den Abstandslisten V - VII der Abstandsliste (gesonderter Textteil zum Bebauungsplan) genannten Betriebsarten allgemein zulässig. Die in den Abstandslisten III und IV mit einem (*) gekennzeichneten Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

In dem mit (B) gekennzeichneten Bereich des Industriegebietes (GI) sind die in den Abstandslisten IV - VII der Abstandsliste (gesonderter Textteil zum Bebauungsplan) genannten Betriebsarten allgemein zulässig. Die in den Abstandslisten III und II mit einem (*) gekennzeichneten Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

In dem mit (C) gekennzeichneten Bereich des Industriegebietes (GI) sind die in den Abstandslisten III - VII der Abstandsliste (gesonderter Textteil zum Bebauungsplan) genannten Betriebsarten allgemein zulässig. Die in der Abstandsklasse III mit einem (*) gekennzeichneten Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

In dem mit (D) gekennzeichneten Bereich des Industriegebietes (GI) sind die in den Abstandslisten II - VII der Abstandsliste (gesonderter Textteil zum Bebauungsplan) genannten Betriebsarten allgemein zulässig.

Die in den mit (A - C) gekennzeichneten Bereichen der Industrie- und Gewerbegebiete (GI/GE) jeweils unzulässigen Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Antragsteller nachweist, daß sein Betrieb von dem allgemeinen Erscheinungsbild typischer Betriebe abweicht und dadurch geringere, mit den zulässigen Betriebsarten vergleichbare Auswirkungen zeigt (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

In Industriegebiet (GI) und 1° werbegebiet (GE) können Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Groß- und Handelsdienstleistungen ausnahmsweise zugelassen werden; die Einzelhandelsnutzung muß in Art und Umfang den gewerblichen Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die Bestandteil der Baugrundstücke sind, ist auf eine Entwicklung der natürlichen Vegetation hinzuwirken, entsprechend ordnungsmäßig jährliche Mahd und Verzicht auf die Anwendung von Herbiziden. (1)

Auf den festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft sind Maßnahmen zur Bereicherung der Kulturlandschaft sowie von Flora und Fauna in Form einer extensiven Grünlandbewirtschaftung mit Schaffung von Vernässungszonen (Feuchtgrünland) durch gezielte Ableitung und gereglten Anstau von Regenwasser auf Niederungsflächen durchzuführen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a

Im Industriegebiet (GI) und im Gewerbegebiet (GE) sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit einheimischen, standortgerechten Bäumen in einer Weise zu gliedern und zu bepflanzen, daß auf jeweils 6 Stellplätze 1 Baum entsteht. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen.

Im Industriegebiet (GI) und im Gewerbegebiet (GE) sind 10 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Im Industriegebiet (GI) und im Gewerbegebiet (GE) sind mindestens 10 % der Wandflächen von Gebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken. Im Industriegebiet (GI) und im Gewerbegebiet (GE) sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis Art der Dachneigung von 10 % extensiv zu begrünen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Begrünung von weit gegenüber Dächern und leichten Überdachungen einen unverhältnismäßig hohen konstruktiven und kostenmäßigen Mehraufwand erfordert. (2)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Baugebiete sind einheimische Bäume und Sträucher in einer Weise zu pflanzen, die zu einem flächendeckenden Bewuchs führt.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
§ 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz

Soweit der Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Verkehrsflächen und Baugrundstücke trifft, werden diese den Baugrundstücken im Gewerbegebiet (GE) und im Industriegebiet (GI) zugeordnet.

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

GESTALTUNG DER STELLPLATZANLAGEN
§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Stellplätze sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m^2 anzulegen.

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Linie in beidseitiger Verlängerung der vorderesten Gebäudefront dürfen nicht als Stellplatz und Lagerplatz genutzt werden. Die Vorgartenbereichsgestaltung ist gärtnerisch anzulegen. Der Anzahl (bis zu 20 % der Pflichtstellplätze) kann ausnahmsweise zugelassen werden, soweit die gärtnerische Gestaltung in ihrem Gesamteindruck gewahrt bleibt. (3)

EINFRIEDIGUNGEN
§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Wenn eine straßenseitige Einfriedigung der Baugrundstücke erforderlich ist, dann ist diese auf oder hinter einer Linie in beidseitiger Verlängerung der vorderesten Gebäudefront zu errichten. Soweit besondere Anforderungen an die Sicherung des Betriebsgrundstückes gegen unbefugtes Betreten stehen, kann ausnahmsweise gestattet werden, daß Einfriedigungen bis zu einem Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. An den übrigen Grundstücksseiten dürfen die Grundstücke - wenn im Randbereich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind - nur an deren Innenseite eingefriedigt werden.

Auf Beschluß der Ratsversammlung vom 07.11.1995 wurde der mit Ziffer 3 gekennzeichnete Text gestrichen; der mit den Ziffern 2 und 3 gekennzeichnete Text wurde um die unterstrichene Textstelle ergänzt.

Neumünster, den 10.11. 1995

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungs- und Bauaufsichtsamt
Im Auftrag
gez. Hörst

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 30.03.1993. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten erfolgt.

Neumünster, den 20.12.1994

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.Hörst

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.06.1993 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Ratsversammlung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Neumünster, den 20.12.1994

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.Hörst

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14. 10. 1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neumünster, den 20.12.1994

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.Hörst

Die Ratsversammlung hat am 08.02.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neumünster, den 20.12.1994

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.Hörst

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.06.1994 bis zum 09.06.1994 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.07.1994 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neumünster, den 20.12.1994

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.Hörst

Die katasternäßige Bestand am 06.05.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 19.12.1994

L. S. — Katasteramt Neumünster
gez. i. V. Lierfke

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neumünster, den 20.12.1994

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.Hörst

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neumünster, den

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.Hörst

Der Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 05.01.1995 dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 28.11.1995 Az.: IV/BOc-9213-2/Eckhardt, daß die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Neumünster, den 07.12.1995

L. S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.Hörst

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

Neumünster, den 12.12.1995

L.S. — Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
gez. Unterlehberg
(Unterlehberg)

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan 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, sind am 28.03.1996 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 auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 28.03.1996 in Kraft getreten.

Neumünster, den 01.04.1996

L.S. — Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Hörst

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23. Nov. 1994 (BGBl. I S.3486).

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

§ 92 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 362).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 23 Nov. 1994 (BGBl. I S.3486) sowie nach § 92 Landesbauordnung in der Fassung vom 24. Februar 1993 (GVOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsver-sammlung vom 11.12.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 116 für das Gebiet zwischen Südumgehung, AKN Eisenbahnlinie, Hartwigwalder Au und Altonaer Straße in den Stadtteilen Wittorf und Gadeland bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) auf der Planausfertigung sowie dem gesonderten Text (Teil C), erlassen:

NEUMÜNSTER
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 116
INDUSTRIE – UND GEWERBEGEBIET AN DER SÜDUMGEHUNG

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN SÜDUMGEHUNG, AKN-EISENBAHNLINIE, HARTWIGWALDER AU UND ALTONAER STRASSE IN DEN STADTTEILEN WITTORF UND GADELAND, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)AUF DER PLANAUSFERTIGUNG SOWIE DEM GESONDERTEN TEXT (TEIL C)

STADTPLANUNGS- U. BAUAUFSICHTSAMT
24534 NEUMÜNSTER ☎ 04321/942-0

ABSCHRIFT