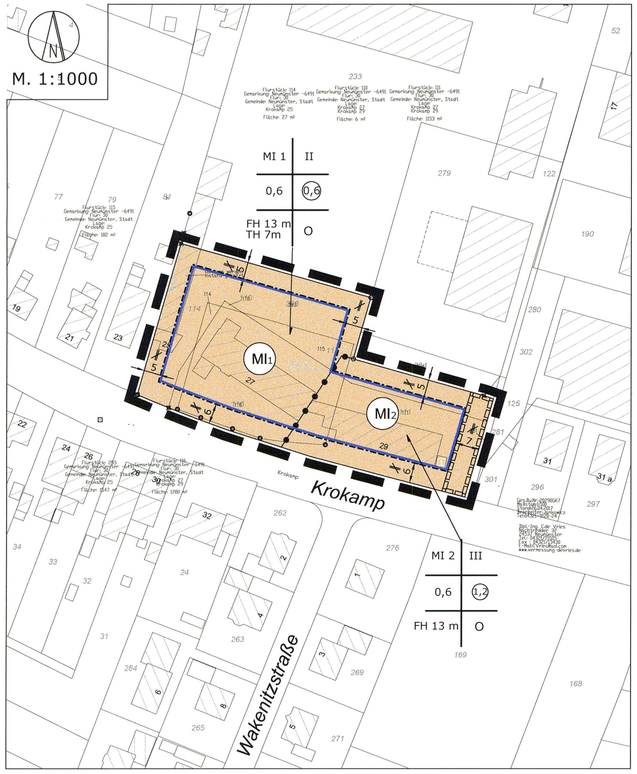
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — Zahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Höhe der baulichen Anlagen — Bauweise

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

Mischgebiet
§ 6 BauNVO

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

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO

1,2 — Geschoßflächenzahl (GFZ)
§ 20 BauNVO

FH 10,0 m — Firsthöhe als Höchstgrenze
§ 16 Abs. 3 BauNVO

TH 7,0 m — Traufhöhe als Höchstgrenze
§ 16 Abs. 3 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

o — offene Bauweise
§ 22 Abs. 2 BauNVO

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

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

entfallende Grundstücksgrenzen

Parallelzeichen

313 — Flurstücksnummer

N:\FB IV\FD 61\Gem Dateien\61-2_Bauleitplanung\61-26_Bebauungsplanung\61-26-117_GE_1A_Gadelander Str-Krokamp\Grafik\04_Satzungsbeschluss\171122_entwurf1_mm_bauGB.dwg

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

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

§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 BauNVO
Im MI1 sind die Nummern 3, 4, 6, 7, 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank - und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

Im MI1 können die Nummern 2 und 5 des § 6 Abs.2 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in einem untergeordneten Verhältnis zur Wohnnutzung stehen.

Im MI2 sind die Nummern 1, 6 und 7 des § 6 Abs. 2 BauNVO (Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

§ 1 Abs. 6 BauNVO
Im MI1 und MI2 sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

§ 1 Abs. 9 BauNVO
Im MI2 sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartung-, Reparatur- und Kundendienseinrichtungen zulässig: die Einzelhandelsnutzung muss zu den genannten Funktionen in untergeordnetem Verhältnis stehen.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO, § 16 Abs. 3 BauNVO, §18 Abs. 1 BauNVO
Die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen wird im MI1 und MI2 auf 13m, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, begrenzt.

Die zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen wird im MI1 auf 7m, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, begrenzt.

FLÄCHEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gewerbeimmissionen:
Zum Schutz vor Gewerbelärm sind an allen dem Gewerbegebiet "Gadelander Straße/ Krokamp" zugewandten Fassaden und Dachflächen nur zu öffnende Fenster von Nebenräumen zulässig.

Sollten dort dennoch zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Räumen vorgesehen werden, sind diese durch bauliche Maßnahmen und Abschirmungen an der Außenfassade zu schützen. Geeignet sind Maßnahmen am Gebäude, die den außen liegenden Immissionsort im Sinne der TA Lärm, d.h. 0,5 m vor der Mitte des für die Belüftung zu öffnenden Fensterteiles eines schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109-1*, schützen. Der Einbau von Schallschutzfenstern entspricht nicht den Anforderungen der TA Lärm, den außen vor dem zum Belüften notwendigen Fenster liegenden Immissionsort zu schützen und ist als Maßnahme zum Schutz vor Gewerbelärm ungeeignet.

Verkehrsimmissionen:
Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ (2016)* sind für alle dem Krokamp zugewandten Außenfassaden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1* in allen Geschossen vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1* sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen. Für Wohnräume beträgt das erforderlichen Schalldämmmaß im Lärmpegelbereich III mindestens R'w,res = 35 dB. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB zu senken. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen (2016)*.

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

Die Abflüsse von Dächern sind auf dem Grundstück unterirdisch über flach verlegte Rigolen oder oberflächlich über Mulden zu versickern. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig. Stellplätze- und Fahrflächen sind oberflächlich über Mulden oder flächig über den Oberboden auf dem Grundstück zu entwässern.
Hinweis: Durch geeignete Maßnahmen können die Abflüsse von diesen Flächen reduziert werden. Detaillierte Planungen und Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück sind mit der unteren Wasserbehörde in einem frühen Planungsstadium im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

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

Das mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Grundstück dient der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, müssen allseits einen Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

*Hinweise zur Einsichtnahme der DIN 4109:
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016; Beuth Verlag GmbH, Berlin) kann in der Stadtverwaltung Neumünster, Fachdienst Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1 - 3, Stadt Neumünster während der Dienstzeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom **02.02.2017**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch **Veröffentlichung** im Holsteinischen Courier am **11.05.2017** erfolgt.

2. Die **frühzeitige** Beteiligung der **Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am **18.05.2017** durchgeführt.

3. Auf Beschluss der Ratsversammlung vom **02.02.2017** wurde nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der **frühzeitigen** Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.**

4. Der Planungs- und Umweltausschuss hat am **06.07.2017** den Entwurf des **Bebauungsplanes mit Begründung** beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die **Begründung** haben in der Zeit vom **20.07.2017** bis **21.08.2017** nach § 3 Abs. 2 BauGB **öffentlich** ausgelegen. Die **öffentliche** Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen **während** der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden **können**, am **12.07.2017** durch **Veröffentlichung** im Holsteinischen Courier **ortsüblich bekanntgemacht.**

6. Die **Behörden** und sonstigen **Träger öffentlicher** Belange, die von der Planung **berührt** sein **können** wurden **gemäß** §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **17.07.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neumünster, den ***13.12.2017***

Stadt Neumünster

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

7. Der katastermäßige Bestand am 26. April 2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 18. Dez 2017

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der **Öffentlichkeit** sowie der **Behörden** und sonstigen **Träger öffentlicher** Belange am **12.12.2017 geprüft.** Das Ergebnis **wurde mitgeteilt.**

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der **öffentlichen** Auslegung **geändert.** Es wurde eine **eingeschränkte** Beteiligung nach **§4a** Abs. 3 Satz 4 **durchgeführt** und die betroffenen **Behörden** und sonstigen **Träger öffentlicher** Belange mit Schreiben vom **05.09.2017** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 nur zu den **geänderten** Teilen abgegeben werden konnten. Die Frist zur Stellungnahme wurde gem **§4a** Abs.3 Satz 3 **verkürzt.**

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **12.12.2017 gemäß** § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die **Begründung** zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom **12.12.2017** gebilligt.

Neumünster, den ***13.12.2017***

Stadt Neumünster

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neumünster, den 19.12.2017

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit **Begründung** auf Dauer **während** der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden **kann und über den Inhalt Auskunft** zu erhalten ist, ist am **27.12.2017 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 **28.12.2017** in Kraft getreten.

Neumünster, den 02.01.2018

Stadt Neumünster

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 84 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

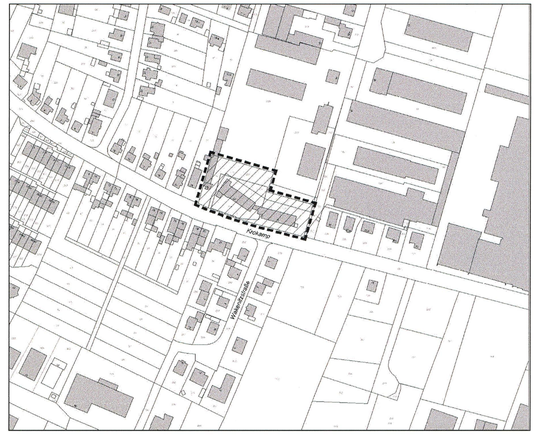
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom **12.12.2017** folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 117 "GEWERBEGEBIET GADELANDER STRASSE / KROKAMP" für das Gebiet zwischen der Straße Krokamp im Süden und den Flurstücken 233 und 294 im Norden im Stadtteil Wittorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSSPLANES NR. 117
- GEWERBEGEBIET GADELANDER STRASSE / KROKAMP -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRAßE KROKAMP IM SÜDEN UND DEN FLURSTÜCKE 233 UND 294 IM NORDEN IM STADTTEIL WITTORF



Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

Stadtplanung / Stadtentwicklung

Verfahrensstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
	●	●	●	●	●	●

bearbeitet:	18.08.2016	E_Candan	Neumünster, den 13.12.2017 i.A.
geändert:	07.12.2017	E_Candan	