

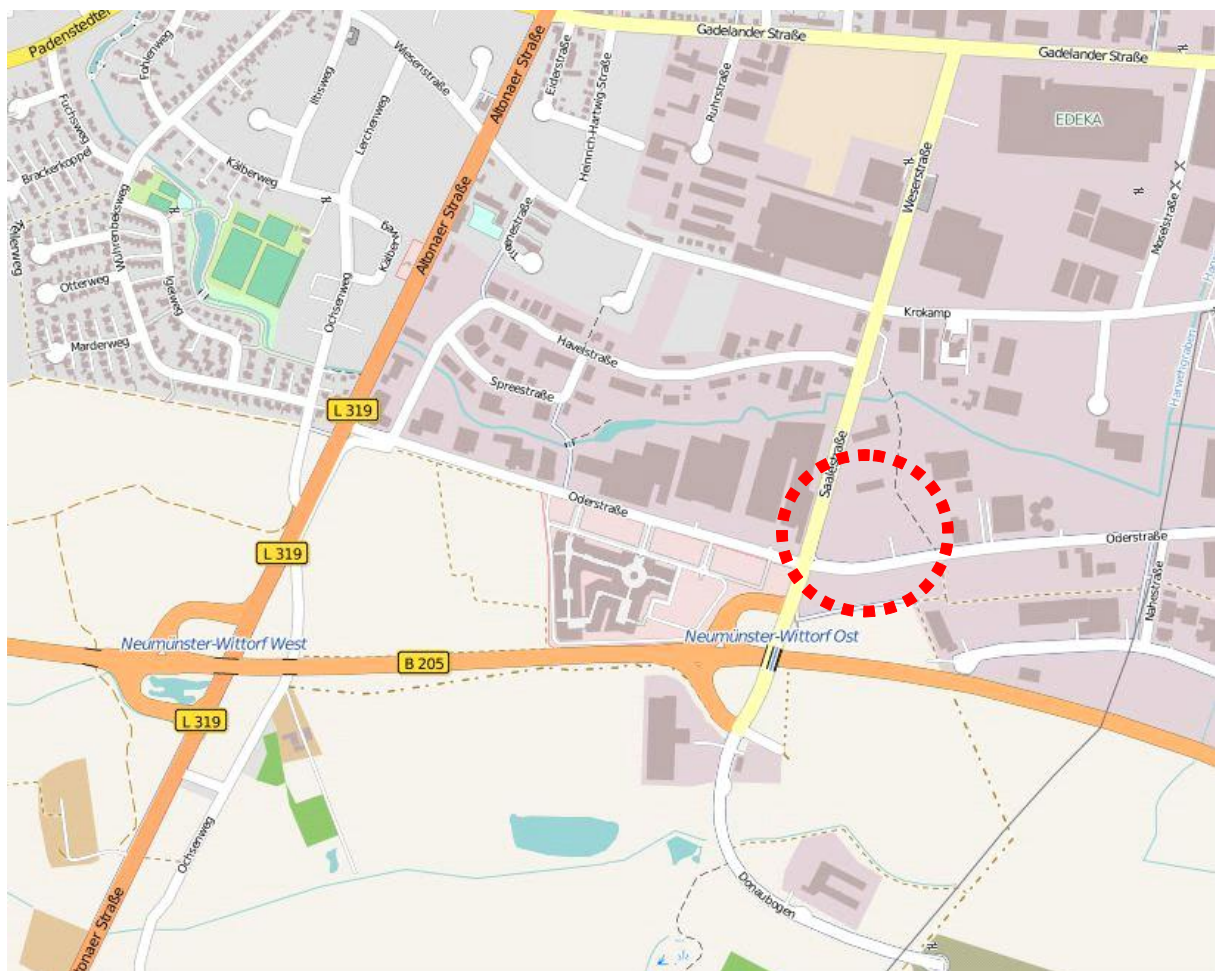
# STADT NEUMÜNSTER

## 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

für das im Stadtteil Wittorf  
gelegene Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“  
(Flurstück 70)

ÜBERSICHTSPLAN

o. M

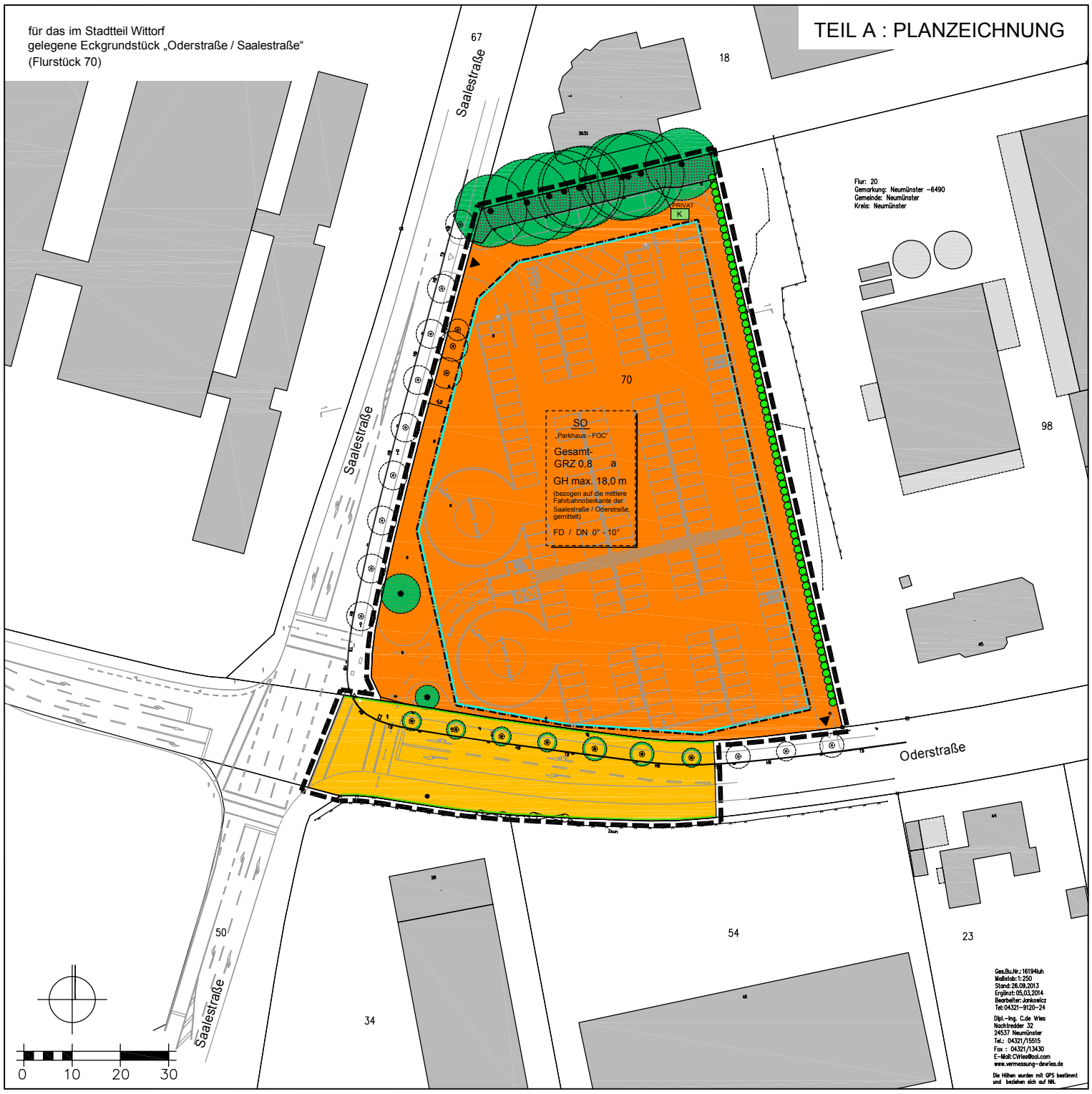


**- SATZUNG -**

Beratungs- und Verfahrensstand: Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 04.09.2014 Ratsversammlung vom Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: <b>BIS-SCHARLIBBE</b> 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 23.07.2014 (Plan Nr. 2.0)
--	---	--------------------------------------	---

für das im Stadtteil Wittorf  
gelegene Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“  
(Flurstück 70)

**TEIL A : PLANZEICHNUNG**





Flur: 20  
Gemarkung: Neumünster -6490  
Gemeinde: Neumünster  
Kreis: Neumünster

SO  
„Parkhaus - FOC“  
Gesamt-  
GRZ 0,8 a  
GH max. 18,0 m  
(bezogen auf die mittlere  
Fahrtstrecke der  
Saalestraße / Oderstraße  
gemittelt)  
FD / DN 0° - 10°

Geo.Bu.Nr.: 16194/uh  
Maßstab: 1:250  
Stand: 26.09.2013  
Erstellt: 05.03.2014  
Bearbeiter: Jankowicz  
Tel.: 04321-9120-24  
Dipl.-Ing. Cole Wiese  
Nochtreiber 32  
24537 Neumünster  
Tel.: 04321/15515  
Fax: 04321/13430  
E-Mail: CWiese@aol.com  
www.vermessung-derf.de  
Die Höhen werden mit GPS bestimmt  
und beziehen sich auf NN.

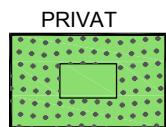
# ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>		
	Sonstige Sondergebiete, „Parkhaus - FOC“ (s. Teil B - Text)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
<b>Gesamt-GRZ 0,8</b>	Höchstzulässige Grundflächenzahl einschließlich Nebenanlagen, Zufahrten usw. als Gesamt-Grundflächenzahl (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
<b>GH max. 18,0 m</b>	Höchstzulässige Gebäude- und Anlagenhöhe (Bezugshöhe über mittlerer Fahrbahnoberkante Saalestraße / Oderstraße, gemittelt)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
<b>Bauweise / Baugrenzen</b>		
<b>a</b>	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>FD / DN 0° - 10°</b>	Flachdach und flach geneigte Dächer / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
<b>Verkehr</b>		
	Straßenverkehrsflächen (Oderstraße)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich max. 10 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ausfahrtsbereich max. 6 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung

§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB



Grünflächen, privat  
Zweckbestimmung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



„Knickschutz“  
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
i V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Hecke zu pflanzen  
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



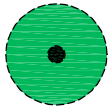
Bäume (innerhalb des Sonstigen Sondergebietes) zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



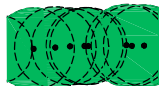
Bäume (innerhalb der Straßenflächen) zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Überhälter des Knicks als Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text)

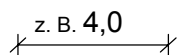
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
i V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

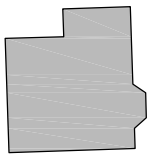
### Sonstige Planzeichen



Bemaßung in m

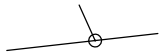
# ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



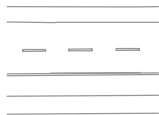
Vorhandene bauliche Anlagen

70



Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

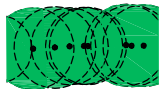


Fahrbahn / Grünstreifen /  
Geh- und Radweg mit Markierung



mit Realisierung des Bebauungsplanes  
geplanter Umbau  
des Kreuzungsbereiches  
im Bereich der Oderstraße

## III. Nachrichtliche Übernahme



Knick

§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG

---

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

# TEIL B : TEXT

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „Parkhaus-FOC“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ ist folgende Nutzung zulässig:

- Errichtung und Betrieb eines Parkhauses mit mehreren Ebenen und einem getrennten Ein- und Ausfahrtsbereich ausschließlich in Zuordnung zum bestehenden FOC auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118

### 2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO so genannte „Kappungsgrenze“ von 80% der Grundstücksfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden. Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen entsprechend Ziffer I., 5. zulässig.

### 3a. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Anlagenhöhe - bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäude- bzw. Anlagenabschlusses - ist für alle Gebäudeseiten entsprechend den planzeichnerischen Festsetzungen die mittlere Fahrbahnoberkante der Saalestraße / Oderstraße, gemittelt.

### 3b. Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Zur Betonung des zentralen Eingangsbereiches des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ bzw. zur Abdeckung der Zu- und Abfahrtsspindeln bzw. -rampen darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,0 m ausnahmsweise nur für diese Anlagenteile um bis zu 2,0 m überschritten werden.

### 4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Parkhaus-FOC“ mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

### 5. An- und Abböschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen zur Höhenangleichung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

## 6. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Technische Anlagen und Einrichtungen zur Regenrückhaltung sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus - FOC“ unterhalb der Geländeoberfläche und außerhalb der überbaubaren Flächen als bauliche Anlagen allgemein zulässig und sind nicht auf die festgesetzte Gesamt-GRZ anzurechnen.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

7.1 Für den im Norden des Plangeltungsbereiches mit Erhaltungsgebot festgesetzte und vorhandene Knick wird abweichend von einer Regelpflegemaßnahme festgesetzt, dass die 10 Eichen mit Stammdurchmessern von 0,4 m und mehr als Einzelbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind.

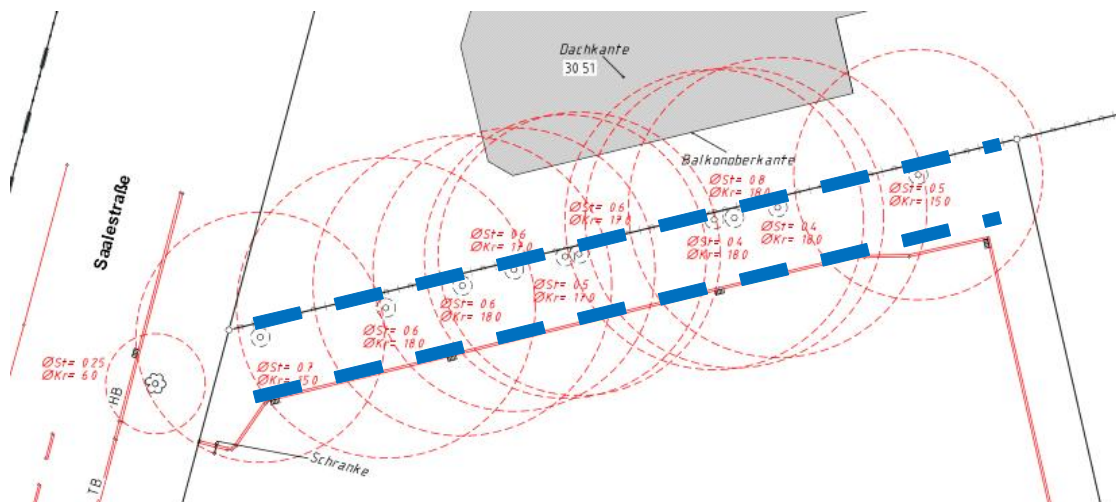
Zulässig ist das Entfernen von Totholz sowie andere Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, die der Erhaltung der Bäume dienen.

7.2 Im Kronentraufbereich der unter Ziffer I., 7.1 mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzten das Stadtbild prägenden Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.

7.3 Maßnahmen zum Schutz der 10 Eichen im Knick

Der in der nachfolgenden Abb. gekennzeichnete Bereich zwischen den blauen Linien ist zu Beginn und während der Bauphase so abzufrieden, dass

- der zum Kronentraufbereich des Baums gehörende unbefestigte Teilbereich nicht befahren wird,
- nicht durch Erdarbeiten einschließlich Leitungsverlegungen oder -entfernungen beeinträchtigt wird,
- nicht als Lagerfläche genutzt und
- nicht durch andere Eingriffe in den Kronentraufbereich verändert wird.



Zulässig ist in dem Bereich, der außerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ festgesetzten Grundstücksteilfläche nur der Rückbau oder die Instandhaltung bestehender Versiegelungen / Anlagen, wobei

- die südlich der privaten Grünfläche vorhandenen Stellplätze in ihrem Unterbau und in ihrem Material unverändert bleiben sollten, jedoch wie bisher weiterhin als Stellplätze genutzt werden können,
- alle Arbeiten so auszuführen sind, dass die Arbeitsrichtung vom Baum abgewandt ist und
- ein Befahren des nicht / nicht mehr befestigten Kronentraufbereichs nicht stattfindet.

Darüber hinaus ist im Kronentraufbereich zum Schutz der Wurzeln vor Beschädigung unbedingt eine Handschachtung erforderlich. Außerdem kann es erforderlich werden, fachgerechte Wurzelschnitte durchzuführen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

### 1. Werbeanlagen

#### 1.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Parkhaus-FOC“ sind

- Werbeanlagen am Gebäude und an der Stätte der Leistung entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung allgemein zulässig.

Hiervon ausgenommen sind die Gebäudeseiten zur Saalestraße und zur Oderstraße bzw. auf den Kreuzungsbereich „Saalestraße / Oderstraße“ gerichtet. Es dürfen hier

- insgesamt zwei Werbeflächen von jeweils maximal 100 m<sup>2</sup>

am Gebäude errichtet werden, wobei die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe durch die Werbeflächen nicht überschritten werden darf.

#### 1.2 Zulässig in dem Sonstigen Sondergebiet „Parkhaus-FOC“ sind außerdem maximal 6 Fahnenmasten und Zuwegungsschilder nach den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung.

#### 1.3 Unzulässig sind im Sonstigen Sondergebiet „Parkhaus-FOC“

- Werbeanlagen auf Dächern ,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

### 2. Dachneigung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ ist für untergeordnete Bauteile des Parkhauses sowie für ggf. erforderlich werdende Vordächer eine von der festgesetzten Dachneigung abweichende Dachneigung zulässig.

### 3. Oberflächengestaltung

Die Oberfläche der Fahrgassen und Bewegungsflächen der Stellplatzanlage innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ ist mit einer Asphaltoberfläche oder in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm auszuführen.

### 4. Einfriedungen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Grundstückseinfriedung als

- blickdichte Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,50 m

zulässig.

Die festgesetzte Höhe bezieht sich auf die zukünftige Betriebsfläche.

## III. Hinweise

### Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden.

### Kampfmittel:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

### Rechtsfolgen:

Im Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 109 durch diese 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ersetzt.



# VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- Planungs- und Umweltausschusses vom 06.12.2012.

Neumünster, den

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Im Auftrag

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.04.2013 durchgeführt worden.

Neumünster, den

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Im Auftrag

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.02.2014 frühzeitig unterrichtet worden.

Neumünster, den

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Im Auftrag

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 22.05.2014 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neumünster, den

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanung und Stadtentwicklung  
Im Auftrag



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

Neumünster, den

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Ratsversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung einschließlich Umweltbericht dazu auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden können, ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Neumünster, den

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Stadtplanung und Stadtentwicklung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktueller Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6ff) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom \_\_\_\_\_ 2014 folgende Satzung über die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ der Stadt Neumünster für das im Stadtteil Wittorf gelegene Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ (Flurstück 70), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.