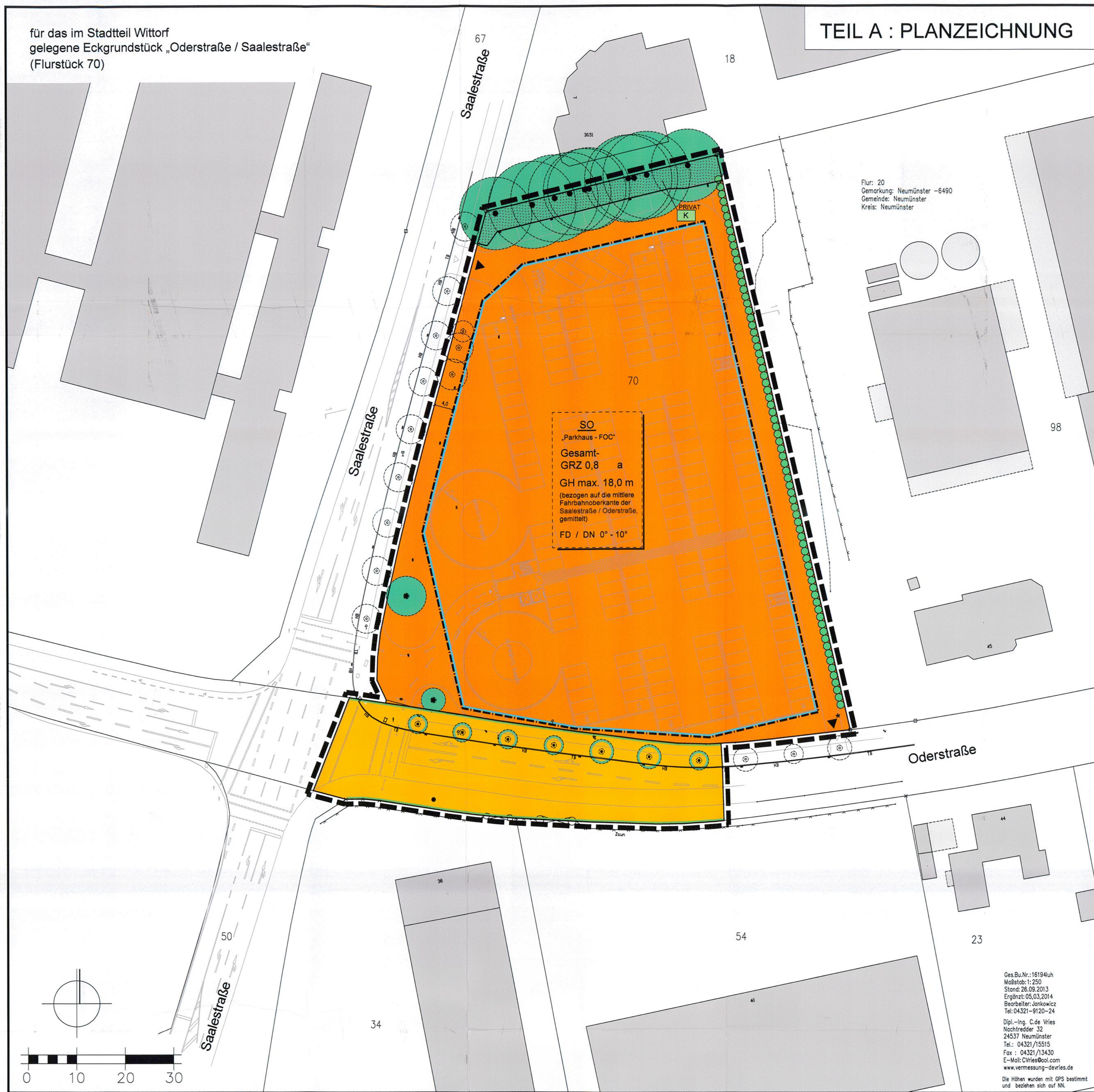


SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER ÜBER DIE 1. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichnerverordnung (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. 2255)

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

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 Abfahrtsrampen 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 Abboisungen (§ 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 Anboisungen 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 Erhaltungsecht festgesetzte und vorhandene Knick wird abweichend von einer Regelpflichtmaßnahme 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 Kronenraumbereich der unter Ziffer I., 7.1 mit Erhaltungsecht 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 abzusichern, dass
- der zum Kronenraumbereich 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 Kronenraumbereich verändert wird.

Zulässig ist in dem Bereich, der außerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ festgesetzten Grundstücksfläche nur der Rückbau oder die Instandhaltung bestehender Verlegungen / 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 Kronenraumbereichs nicht stattfindet.
Darüber hinaus ist im Kronenraumbereich zum Schutz der Wurzeln vor Beschädigung unbedingt eine Handschachtung erforderlich. Außerdem kann es erforderlich werden, fachgerechte Wurzelschnitte durchzuführen.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Parkhaus-FOC“ sind
- Werbeanlagen an Gebäuden 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 m² am Gebäude errichtet werden, wobei die festgesetzte maximale 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. Einfriedigungen
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Parkhaus-FOC“ ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine Grundstücks Einfriedigung als
- blückerichte Einfriedigung 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.

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

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

ÜBERSICHTSPLAN

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrsstand:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 04.09.2014
Gesamtantrag vom
Bekanntmachung

Planverfasser:
BfB-Schulze
24613 Aukrug

Maßstab:
1 : 500
(im Original)

Planungsstand:
vom 23.07.2014
(Plan Nr. 2.0)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 08.12.2012.
Neumünster, den 05. Dez. 2014

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 05. Dez. 2014

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 05. Dez. 2014

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.05.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neumünster, den 05. Dez. 2014

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118, sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 12.06.2014 bis zum 14.07.2014 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, ist am 04.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neumünster, den 05. Dez. 2014

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Der katastermäßige Bestand vom 02.12.2014 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neumünster, den 05. Dez. 2014

Öffentlich best. Verm.- Ing. gez. de Vries

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.07.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neumünster, den 05. Dez. 2014

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Die Ratsversammlung hat am 16.09.2014 die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 beschlossen und die Begründung einschließlich Umweltbericht gebilligt.
Neumünster, den 05. Dez. 2014

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 22.06.2014 den Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neumünster, den 05. Dez. 2014

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Neumünster, den 5.12.2014

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

Der Beschluss der Bebauungsplanung 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 10.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht 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 mit dem 11.02.2014 in Kraft getreten.
Neumünster, den 11. Dez. 2014

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H., S. 6ff) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 16.09.2014 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.

Zulässig ist in dem Bereich, der außerhalb der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ festgesetzten Grundstücksfläche nur der Rückbau oder die Instandhaltung bestehender Verlegungen / 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 Kronenraumbereichs nicht stattfindet.
Darüber hinaus ist im Kronenraumbereich zum Schutz der Wurzeln vor Beschädigung unbedingt eine Handschachtung erforderlich. Außerdem kann es erforderlich werden, fachgerechte Wurzelschnitte durchzuführen.

ÜBERSICHTSPLAN

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrsstand:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 04.09.2014
Gesamtantrag vom
Bekanntmachung

Planverfasser:
BfB-Schulze
24613 Aukrug

Maßstab:
1 : 500
(im Original)

Planungsstand:
vom 23.07.2014
(Plan Nr. 2.0)