

PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Hinweise auf textliche Festsetzungen	Höhe baulicher Anlagen
ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 Abs. 4 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
9 m	Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstgrenze, bezogen auf die nächstgelegene öffentlich Verkehrsfläche
BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
0	offene Bauweise § 22 Abs. 2 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
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen:
	-verkehrsberuhigter Bereich
	- Aufstellort für Müllgefäße
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	
	Abwasser
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	naturbelassene Grünfläche, Regenwasserversickerung
FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Knickpflege)
ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	zu erhaltender Knick
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN	
	Abgrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s.Text)
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	Bezeichnung von Teilbereichen mit Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (siehe Text)
	Abgrenzung der Teilbereiche
DARSTELLUNG 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
	Flurstücksnummer
	Sichtdreieck
	Fluchtlinie für die Baugrenze

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

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

Im Mischgebiet (MI) ist die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungstätigkeiten in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten) sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätigkeiten in den übrigen Gebieten) nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Hauptorientierungen gemäß der Neumünsteraner Sortimentsliste (gesonderter Textteil C, Ziffer 2, zur Änderung des Bebauungsplanes) grundsätzlich unzulässig. Sie können ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Einzelhandelsnutzung muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, und
- die Einzelhandelsnutzung muss den o.g. Einrichtungen gegenüber deutlich untergeordnet sein. Ihre Geschossfläche darf maximal 20 % der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes betragen, sie darf die Grenze der Großflächenzahl nach § 11 Abs. 3 BauNVO jedoch nicht übersteigen.

Im Falle der o.g. Ausnahmen darf eine Verkaufsfäche von 400 m² nicht überschritten werden.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen des Mischgebietes sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, müssen alleseits einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen dem Schutz des angrenzenden Knicks. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

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

Der innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegene Knick ist auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

1. Schutz vor Verkehrsmissionen

In den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Bereichen des Plangebietes sind für Gebäude mit Wohn- oder Büroräumen folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsmissionen erforderlich:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen / Lärmpegelbereiche (LPB)
In den Lärmpegelbereichen (LPB) III - V sind für Wohn- und Aufenthaltsräume an den Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude die folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 35 dB(A)
Büroräume o.ä.: erf. R_{w, res} = 30 dB(A)

Lärmpegelbereich IV: Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 40 dB(A)
Büroräume o.ä.: erf. R_{w, res} = 35 dB(A)

Lärmpegelbereich V: Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w, res} = 45 dB(A)
Büroräume o.ä.: erf. R_{w, res} = 40 dB(A)

Ausnahmen sind zulässig, wenn andere Lärmpegelbereiche an den Außenbauteilen nachgewiesen werden können.

Schallschutz von Schlafräumen
In den gekennzeichneten Bereichen sind Fenster von Schlafräumen zur schallabgewandten Seite (Süden) zu orientieren; sofern diese Räume ausschließlich zu anderen Seiten orientiert sind, hat ihre Belüftung ebenfalls mittels raumlufttechnischer Anlagen oder über schallgedämmte Belüftungseinrichtungen zu erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts vor dem betroffenen Raum unterschritten wird.

Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)
In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. ohne schallabschirmende Maßnahmen nur zur schallabgewandten Seite (Süden) zulässig. Eine schallabschirmende Wirkung kann durch Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten von Gebäudeteilen oder durch Errichtung zusätzlicher Lärmschutzwände im jeweiligen Nahbereich erzielt werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung der Schalleinwirkungen um das Maß der Überschreitung des Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags bewirken.

2. Schutz vor gewerblichen Immissionen

Aufgrund des Betriebes eines Lebensmittel-Discountermarktes im nördlichen Plan-Teilgebiet (A) sind folgende Maßnahmen zum Schutz der restlichen Baugrundstücke vor gewerblichen Immissionen erforderlich:

Aktiver Lärmschutz (Bau von Schallschutzwänden)
Entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 123 und 124 sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände zu errichten. Die flächenbezogene Masse der Wand darf 10 kg/qm nicht unterschreiten. Die Wand darf keine Öffnungen und Undichtigkeiten aufweisen.

Aufenthaltsräume in Obergeschossen
In dem mit (C) gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen an den Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude nur bis zu einer Höhe von 3,5 m über Gelände zulässig.

In dem mit (D) gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen an den Nord- und Westseiten der Gebäude nur bis zu einer Höhe von 5,5 m über Gelände zulässig.

Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass sich durch eine Nutzungsänderung der Grundstücke im Plan-Teilgebiet A Verringerungen der gewerblichen Emissionen ergeben, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den südlichen Grenzen der Flurstücke 123 und 124 führen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN
§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN
§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 18.05.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- beschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.

Neumünster, den 20.10.2011

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Planungsziele nach §13a Abs. 3 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.06.2010 bis zum 02.07.2010 .

Neumünster, den 20.10.2011

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 18.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neumünster, den 20.10.2011

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange sind mit Schreiben vom 26.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neumünster, den 20.10.2011

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), dem gesonderten Text (Teil C), sowie die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 06.12.2010 bis zum 07.01.2011 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 24.11.2011 im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neumünster, den 20.10.2011

Der katastermäßige Bestand am 23.09.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 12.10.2011

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlichen Belange am 27.09.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neumünster, den 20.10.2011

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Sachgebiet I
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag
Clid

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem gesonderten Text (Teil C) wurde am 27.09.2011 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 27.09.2011 gebilligt.

Neumünster, den 20.10.2011

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Sachgebiet I
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag
Clid

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

Neumünster, den 25.10.11

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Taurus
(Dr. Taurus)

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 02.11.2011 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 Schadensersatzansprüchen (§ 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 03.11.2011 in Kraft getreten.

Neumünster, den 03.11.2011

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Sachgebiet I
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag
Clid

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

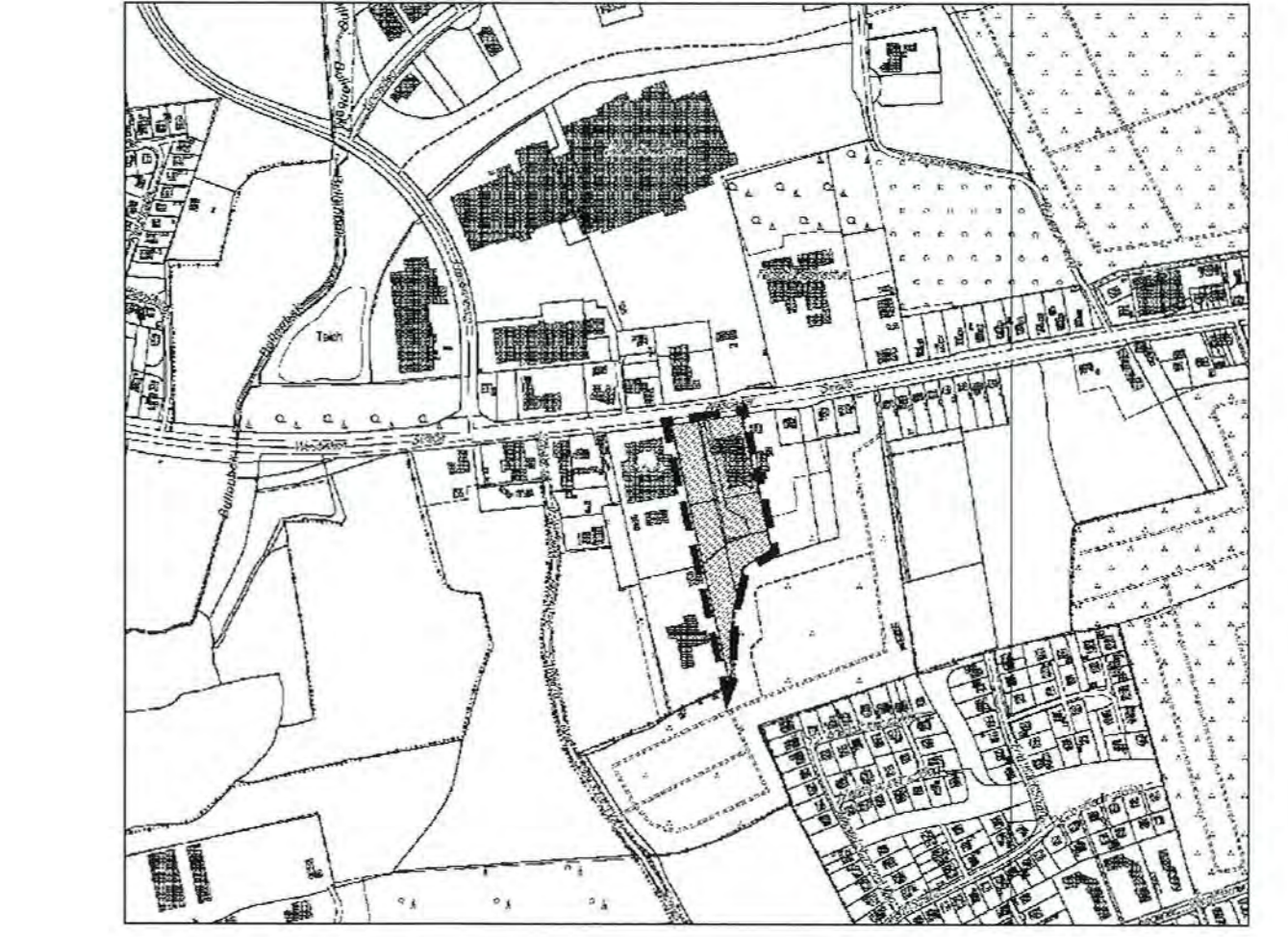
§ 84 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOB, Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2010 (GVOB, Schl.-H. S. 356).

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOB, Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. März 2010 (GVOB, Schl.-H. S. 356) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 27.09.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „SCHWARZER WEG“ für das Gebiet zwischen der Wasbeker Straße im Norden, dem Grundstück Wasbeker Straße 333 im Osten, der Kleingartenanlage „Glückauf“ im Süden und den Grundstücken Wasbeker Straße 351 und 351 a im Westen in den Stadtteilen Faldera und Böcklersiedlung/Bugenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem gesonderten Text (Teil C) erlassen:

NEUMÜNSTER
SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 122 - SCHWARZER WEG -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER WASBEKER STRASSE IM NORDEN, DEM GRUNDSTÜCK WASBEKER STRASSE 333 IM OSTEN DER KLEINGARTENANLAGE „GLÜCKAUF“ IM SÜDEN UND DEN GRUNDSTÜCKEN WASBEKER STRASSE 351 UND 351 A IM WESTEN IN DEN STADTTIELEN FALDERA UND BÖCKLERSIEDLUNG / BUGENHAGEN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A), DEM TEXT (TEIL B) UND DEM GESONDERTEN TEXT (TEIL C)



STADT NEUMÜNSTER					
Der Oberbürgermeister - Sachgebiet I - Stadtplanung und Stadtentwicklung					
Verfahrensstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4(3) §10
bearbeitet:	16.09.2011	M. Dierckmann	Neumünster, den 20.09.2011		
geändert:	29.09.2011	E. Cardan	IA		
"Datengrundlage ALK, 2009 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H."					