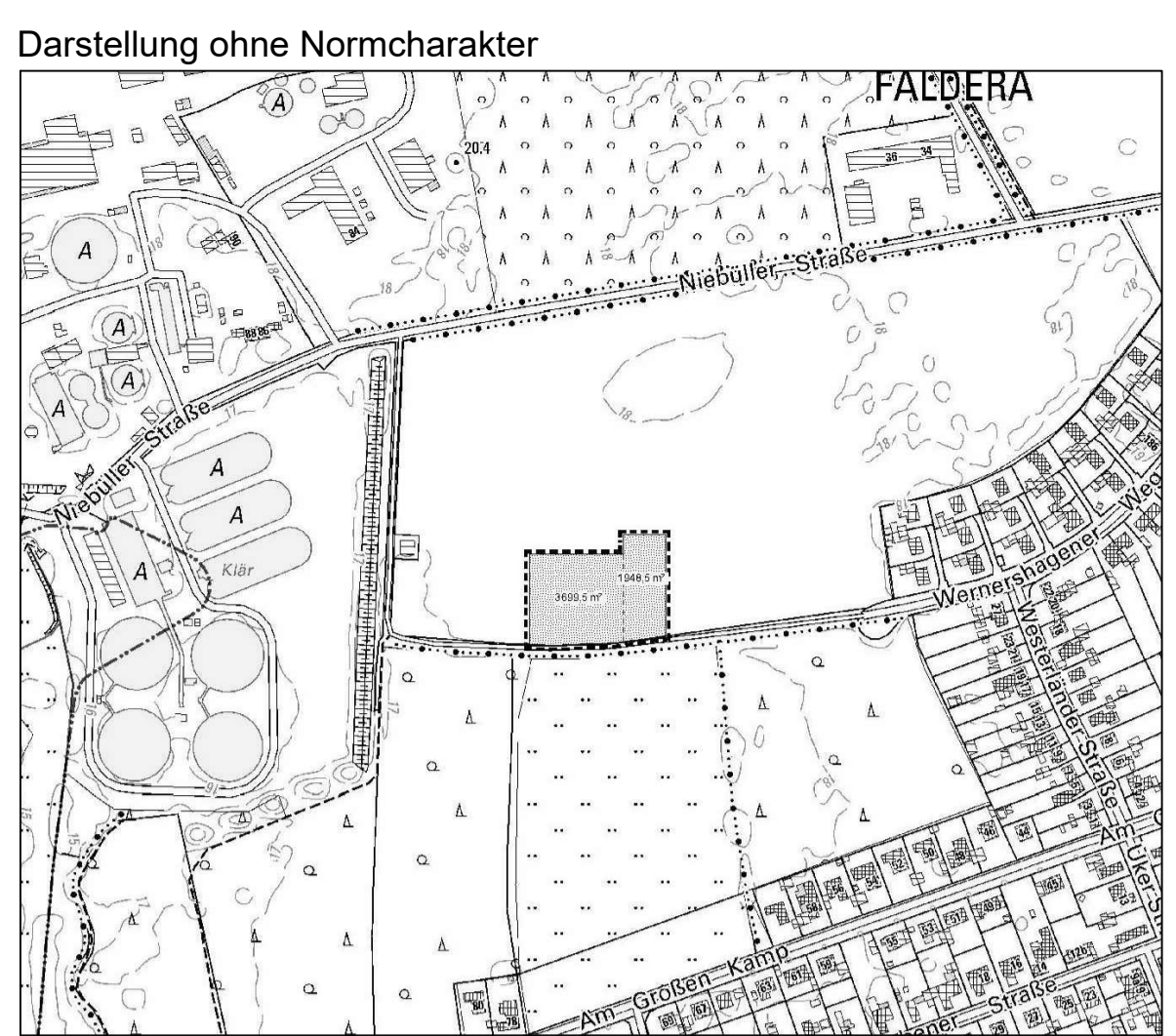


PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
M	Mischgebäude § 6 BauNVO
GE	eingeschränkte Gewerbegebiete § 8 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
9,5 m	Gebäudehöhe als Höchstgrenze, § 16 Abs. 3 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO	
o	offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe baulicher Anlagen	Bauweise
ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
M	Mischgebäude § 6 BauNVO
GE	eingeschränkte Gewerbegebiete § 8 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 BauNVO
9,5 m	Gebäudehöhe als Höchstgrenze, § 16 Abs. 3 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO	
o	offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO	
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
SONSTIGE PLANZEICHEN	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Baumschutz-, Anpflanz- und Erhaltungsstreifen) § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
—	vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)
—	geplante Grundstücksgrenzen
—	Sichtdreieck Fahrbahn (50 km/h, Scheitellänge: 70 m)
—	Sichtdreieck Radweg
340	vorhandene Bäume
○	entfallende Bäume
+	Höhenbezugspunkt
—	Planstraße "A" Schnitt A - A M. 1: 100
—	geplante Grundstücksgrenze
—	geplante Grundstücksgrenze
—	Fußweg
—	Fahrbahn
—	Mulde



Externe Ausgleichsfläche
Flurstück 330, Flur 20, Gemarkung Neumünster-6192;
Teilfläche: 5.648 m² als Sukzessions-/Gehölzfläche

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

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

Ausschluss von Nutzungen § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Verkaufsstätte hat kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, und
- die Verkaufsstätte 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 Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht übersteigen.

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen **(Tankstellen)** nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind **Bordelle** sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, nicht zulässig. (Unterart der § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind **Werbeanlagen** zu **Fremdwerbzwecken** nicht zulässig (Unterart von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Im gesamten Plangebiet wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen **Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

Im GE sind nur **soziale Betriebe** nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen **nicht wesentlich stören**.

Im GE wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe**) nicht zulässig.

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

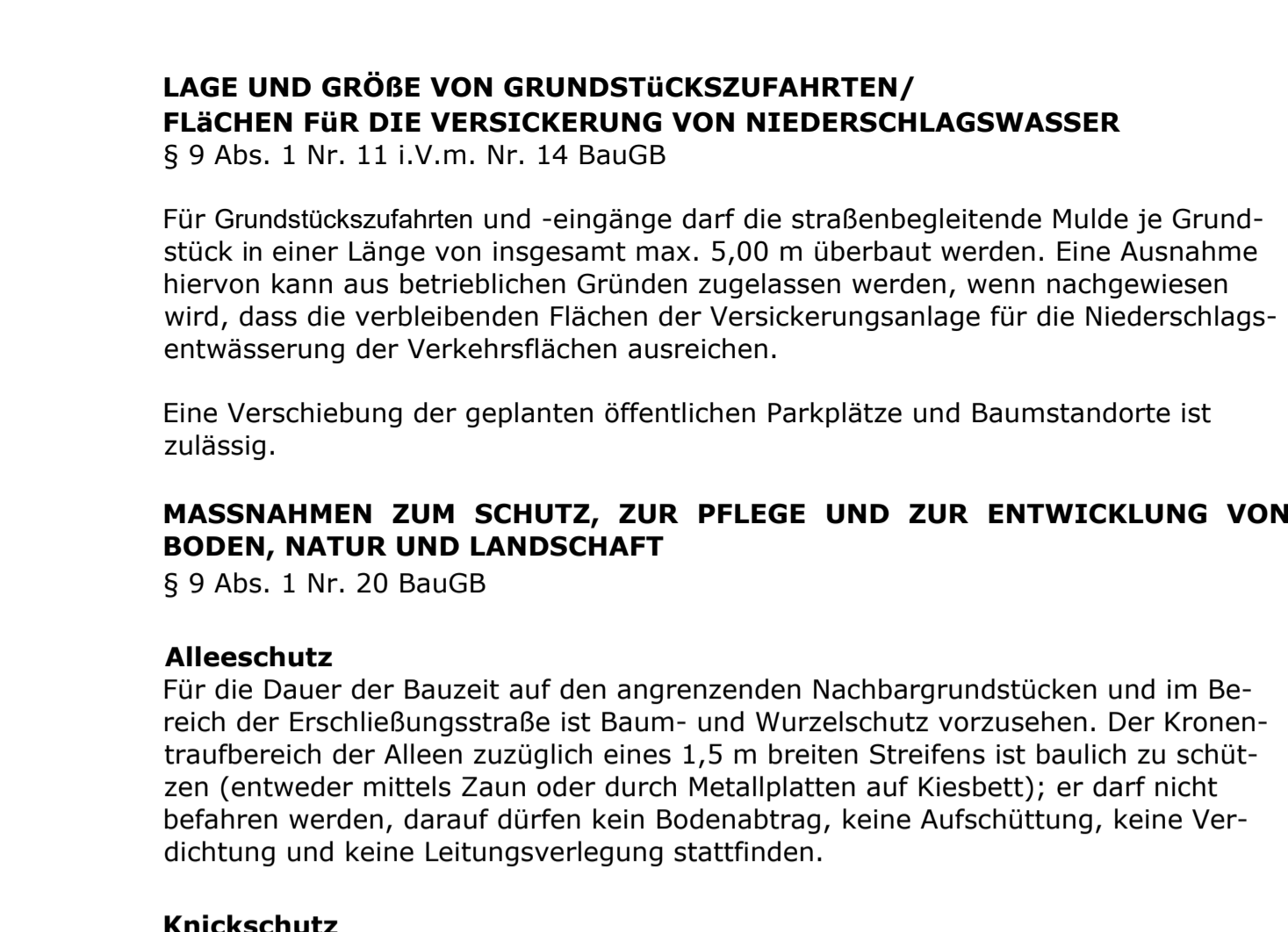
Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt der First am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Unberücksichtigt bleiben technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre, Solaranlagen sowie ähnliche technische Dachaufbauten.

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

Schutz angrenzender Grundstrukturen
Die von der Bebauung freizuhalten Flächen dienen dem Schutz des benachbarten Knicks bzw. der den Schwarzen Weg begleitenden Alle. Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m.

Sichtdreiecke
Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedigungen und Beweise dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche bzw. des Gehweges. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit sie die Sicht nicht oder nur unwesentlich behindern, ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zugelassen werden.



Externe Ausgleichsfläche
Flurstück 330, Flur 20, Gemarkung Neumünster-6192;
Teilfläche: 5.648 m² als Sukzessions-/Gehölzfläche

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

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

Ausschluss von Nutzungen § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Verkaufsstätte hat kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, und
- die Verkaufsstätte 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 Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht übersteigen.

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen **(Tankstellen)** nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind **Bordelle** sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, nicht zulässig. (Unterart der § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind **Werbeanlagen** zu **Fremdwerbzwecken** nicht zulässig (Unterart von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Im gesamten Plangebiet wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen **Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

Im GE sind nur **soziale Betriebe** nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen **nicht wesentlich stören**.

Im GE wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe**) nicht zulässig.

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

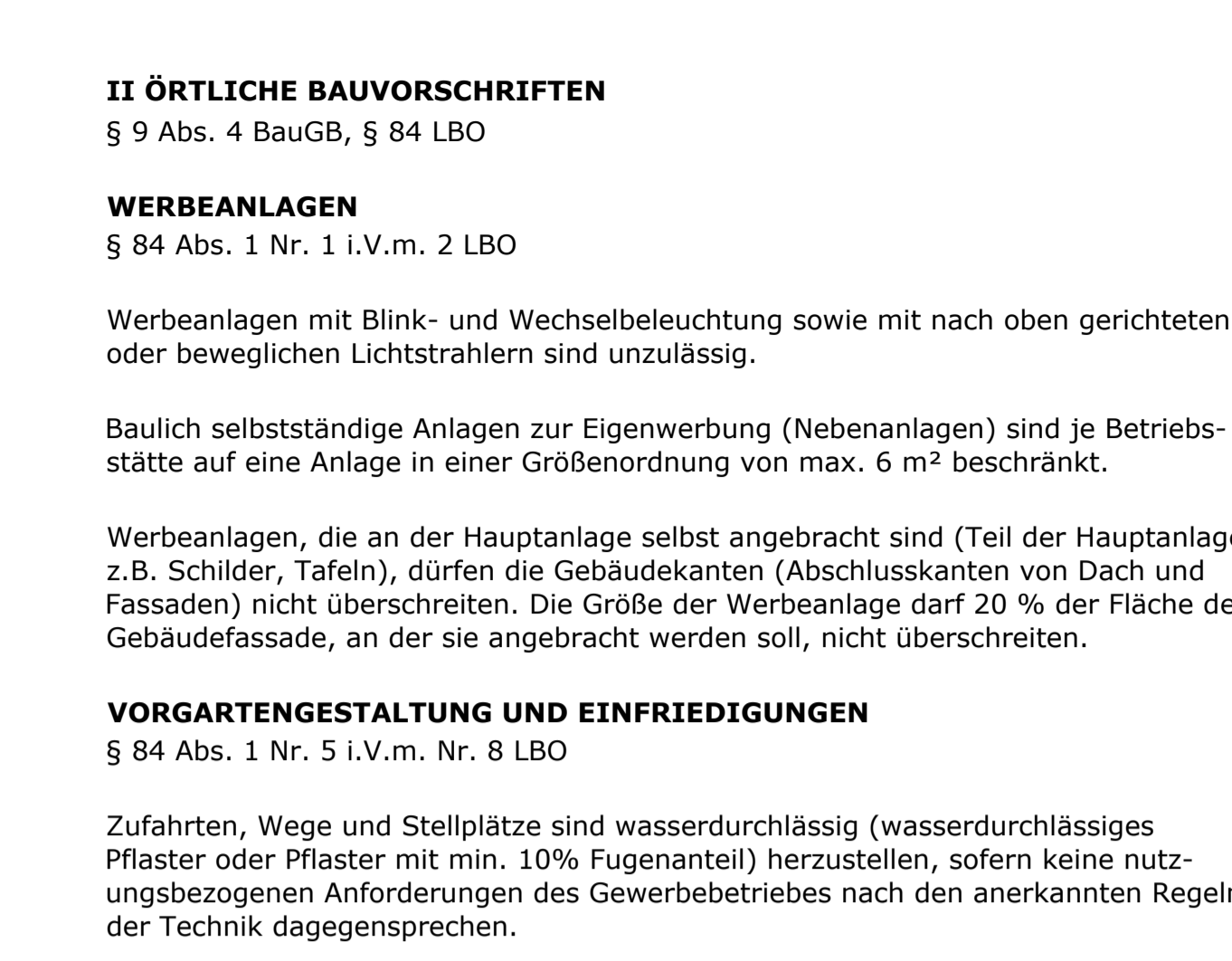
Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt der First am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Unberücksichtigt bleiben technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre, Solaranlagen sowie ähnliche technische Dachaufbauten.

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

Schutz angrenzender Grundstrukturen
Die von der Bebauung freizuhalten Flächen dienen dem Schutz des benachbarten Knicks bzw. der den Schwarzen Weg begleitenden Alle. Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m.

Sichtdreiecke
Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedigungen und Beweise dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche bzw. des Gehweges. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit sie die Sicht nicht oder nur unwesentlich behindern, ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zugelassen werden.



Externe Ausgleichsfläche
Flurstück 330, Flur 20, Gemarkung Neumünster-6192;
Teilfläche: 5.648 m² als Sukzessions-/Gehölzfläche

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

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

Ausschluss von Nutzungen § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Verkaufsstätte hat kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, und
- die Verkaufsstätte 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 Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht übersteigen.

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen **(Tankstellen)** nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind **Bordelle** sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, nicht zulässig. (Unterart der § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind **Werbeanlagen** zu **Fremdwerbzwecken** nicht zulässig (Unterart von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Im gesamten Plangebiet wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen **Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

Im GE sind nur **soziale Betriebe** nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen **nicht wesentlich stören**.

Im GE wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe**) nicht zulässig.

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

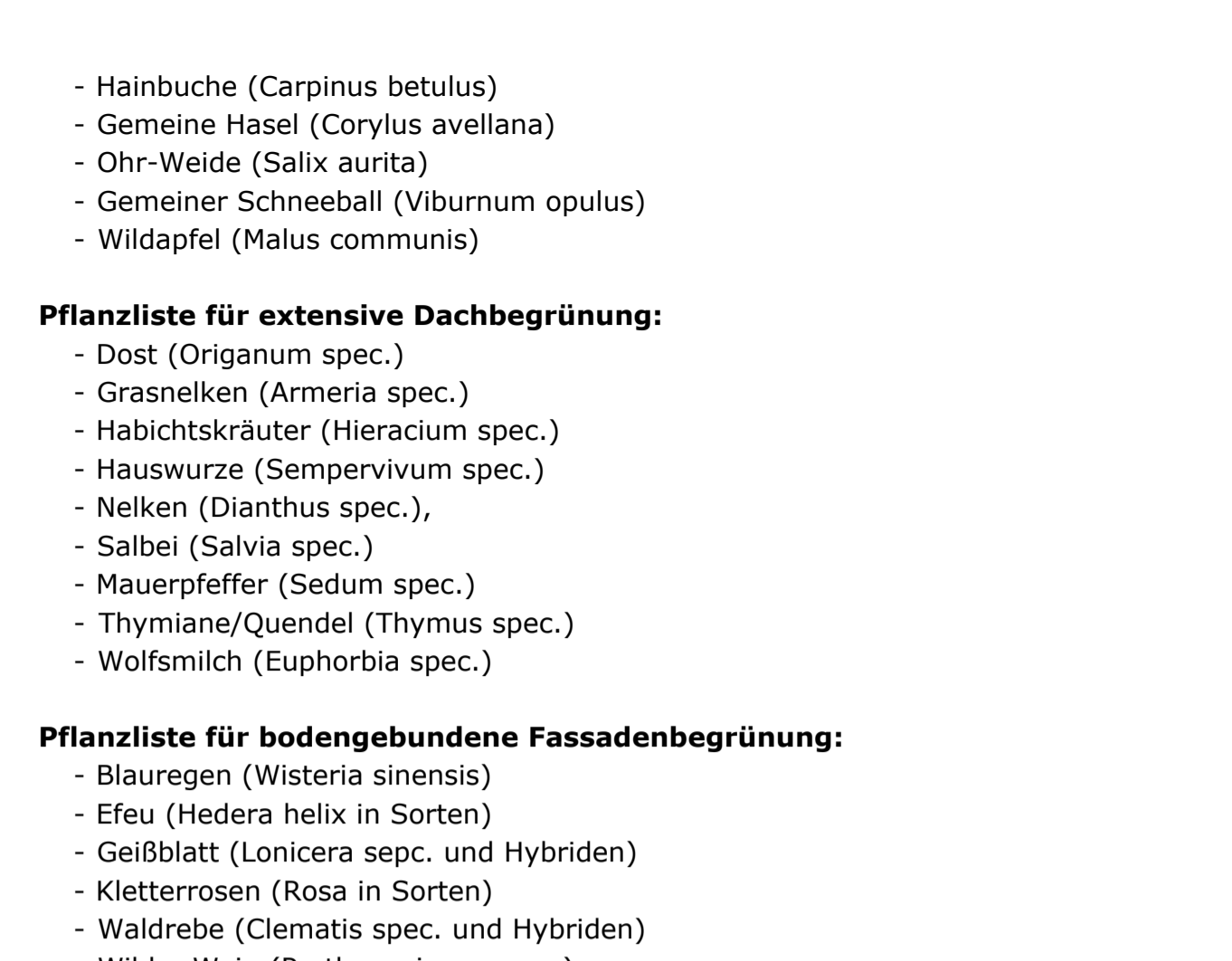
Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt der First am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Unberücksichtigt bleiben technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre, Solaranlagen sowie ähnliche technische Dachaufbauten.

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

Schutz angrenzender Grundstrukturen
Die von der Bebauung freizuhalten Flächen dienen dem Schutz des benachbarten Knicks bzw. der den Schwarzen Weg begleitenden Alle. Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m.

Sichtdreiecke
Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedigungen und Beweise dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche bzw. des Gehweges. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit sie die Sicht nicht oder nur unwesentlich behindern, ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zugelassen werden.



Externe Ausgleichsfläche
Flurstück 330, Flur 20, Gemarkung Neumünster-6192;
Teilfläche: 5.648 m² als Sukzessions-/Gehölzfläche

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

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

Ausschluss von Nutzungen § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Verkaufsstätte hat kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, und
- die Verkaufsstätte 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 Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht übersteigen.

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen **(Tankstellen)** nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind **Bordelle** sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, nicht zulässig. (Unterart der § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind **Werbeanlagen** zu **Fremdwerbzwecken** nicht zulässig (Unterart von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Im gesamten Plangebiet wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen **Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

Im GE sind nur **soziale Betriebe** nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen **nicht wesentlich stören**.

Im GE wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe**) nicht zulässig.

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

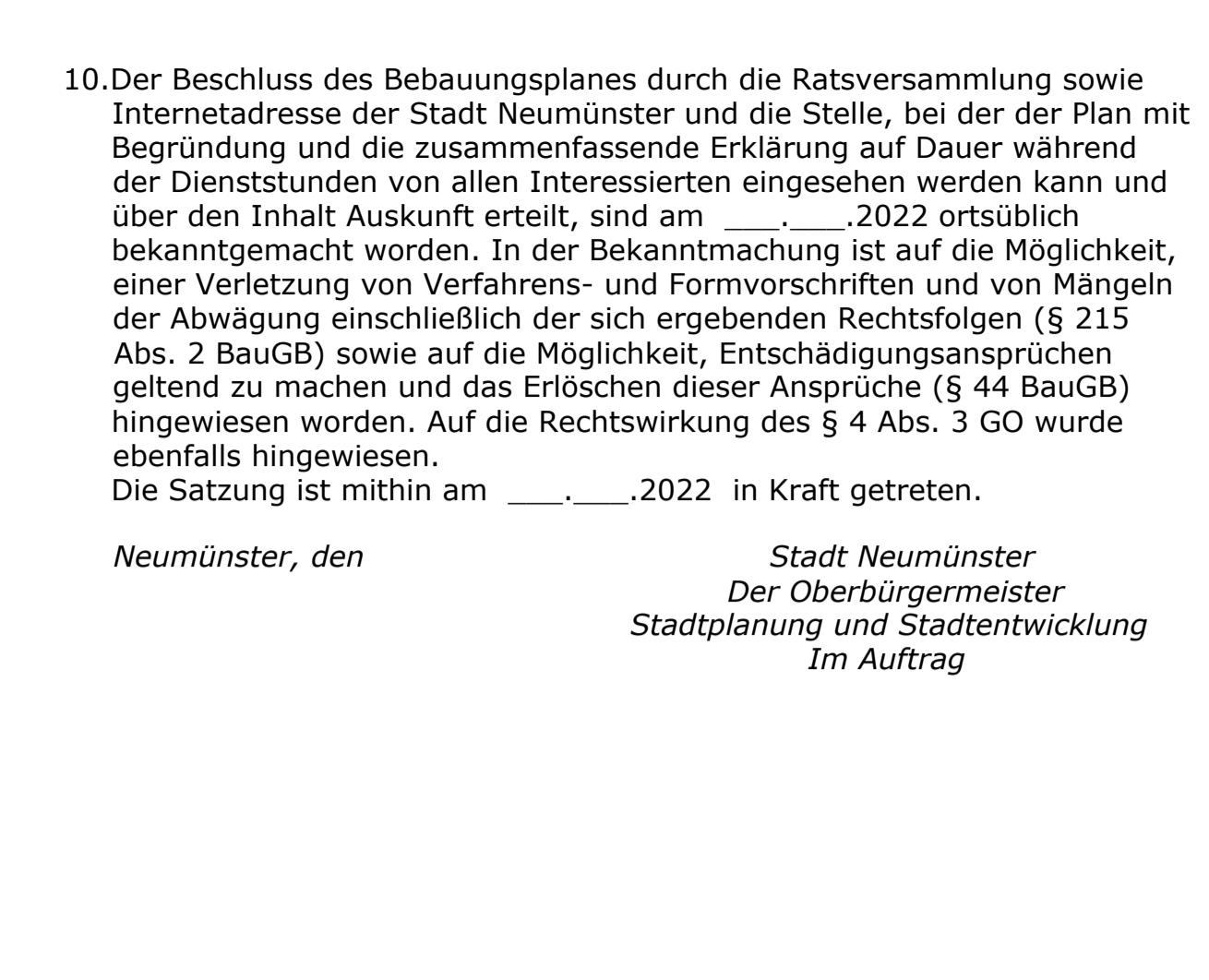
Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt der First am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Unberücksichtigt bleiben technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre, Solaranlagen sowie ähnliche technische Dachaufbauten.

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

Schutz angrenzender Grundstrukturen
Die von der Bebauung freizuhalten Flächen dienen dem Schutz des benachbarten Knicks bzw. der den Schwarzen Weg begleitenden Alle. Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m.

Sichtdreiecke
Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedigungen und Beweise dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche bzw. des Gehweges. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit sie die Sicht nicht oder nur unwesentlich behindern, ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zugelassen werden.



Externe Ausgleichsfläche
Flurstück 330, Flur 20, Gemarkung Neumünster-6192;
Teilfläche: 5.648 m² als Sukzessions-/Gehölzfläche

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

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

Ausschluss von Nutzungen § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen **Einzelhandelsbetriebe** nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Verkaufsstätte hat kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungen stehen, und
- die Verkaufsstätte 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 Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht übersteigen.

Im gesamten Plangebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen **(Tankstellen)** nicht zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind **Bordelle** sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet ist, nicht zulässig. (Unterart der § 8 Abs. 2 Nr. 1 und § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet sind **Werbeanlagen** zu **Fremdwerbzwecken** nicht zulässig (Unterart von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Im gesamten Plangebiet wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und des § 6 Abs. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen **Vergnügungsstätten** nicht zulässig.

Im GE sind nur **soziale Betriebe** nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässig, die das Wohnen **nicht wesentlich stören**.

Im GE wird die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (**Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke**) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (**Gartenbaubetriebe**) nicht zulässig.

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

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung gilt der First am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Unberücksichtigt bleiben technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre, Solaranlagen sowie ähnliche technische Dachaufbauten.

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

Schutz angrenzender Grundstrukturen
Die von der Bebauung freizuhalten Flächen dienen dem Schutz des benachbarten Knicks bzw. der den Schwarzen Weg begleitenden Alle. Innerhalb dieser Flächen sind die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sowie sonstige Versiegelungen unzulässig; ebenfalls unzulässig sind Abgrabungen und Aufschüttungen mit einer Höhe von mehr als 0,2 m.

Sichtdreiecke
Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedigungen und Beweise dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche bzw. des Gehweges. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignale und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit sie die Sicht nicht oder nur unwesentlich behindern, ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zugelassen werden.

Verfahrensstand nach BauGB	§ 9(1)	§ 4(1)	§ 4(2)	§ 3(2)	§ 4(3)	§ 10
bearbeitet	29.03.2021	E. Canden	Neumünster, den 12.07.2022			
gebildet	11.07.2022	E. Canden				
Datenerstellung	Dipl.-Ing. C. de Vries 80/11, Neumünster-30, 24037 Neumünster, Tel. 04321/15515					