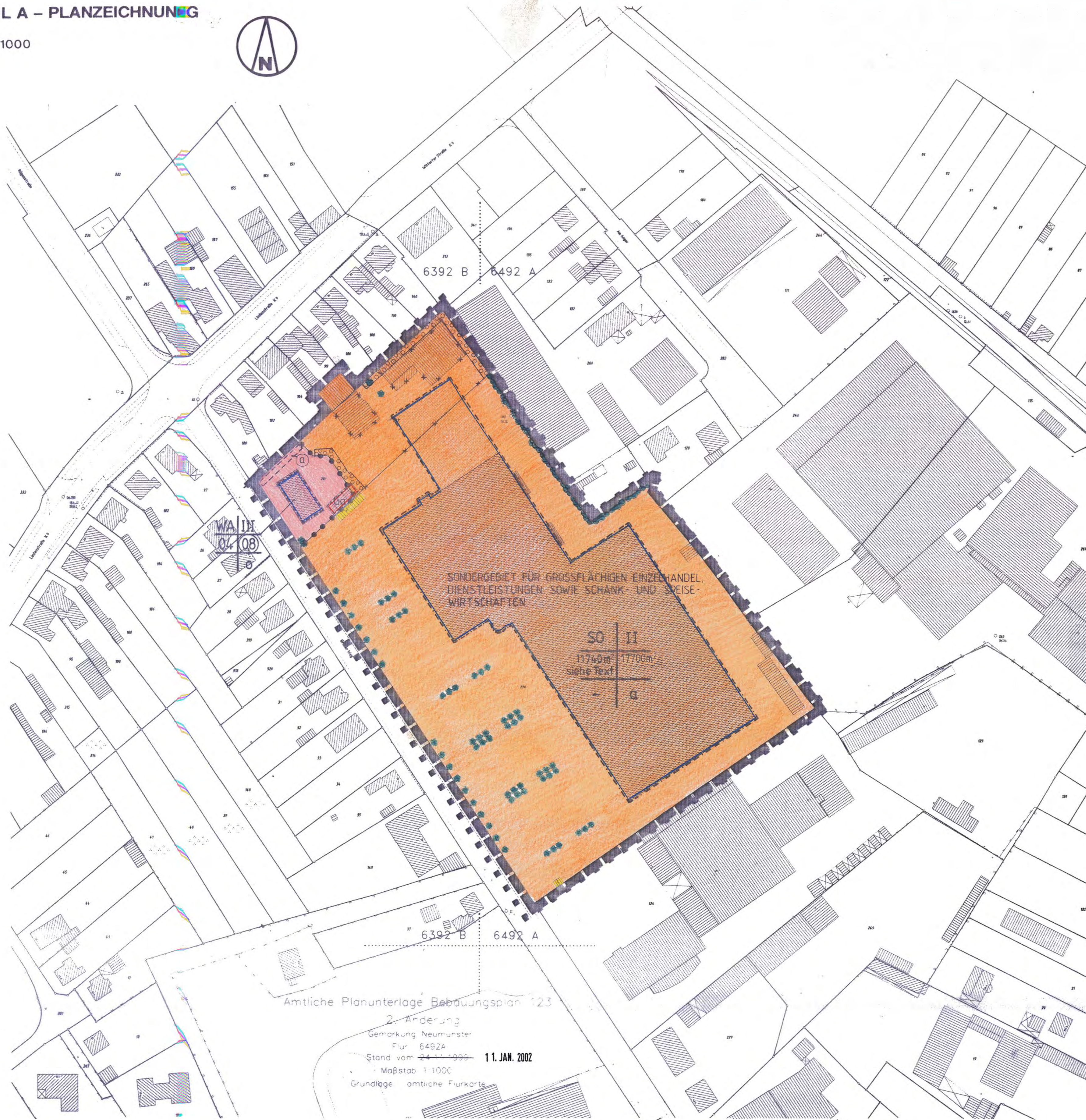


TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000



Amtliche Planunterlage Baugebungsplan 123

2. Änderung
Gemarkung Neumünster
Flur 6492a
Stand vom 11. JAN. 2002
Maßstab 1:1000
Grundlage: amtliche Flurkarte

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Hinweise auf textliche Festsetzungen	Bauweise

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

WA	Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO
SO	Sondergebiet (SO) für großflächige Handelsbetriebe § 11 BauNVO

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 Abs. 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,8	Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
11740m²	Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstgrenze § 19 BauNVO
17700m²	Geschoßfläche als Höchstgrenze § 20 BauNVO

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

0	offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
Q	abweichende Bauweise (s. Text) § 22 Abs. 4 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

	überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

	Elektrizität
	Sonstige Anpflanzungen

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

	Erhaltungsgebot für einzelne Bäume
	Erhaltungsgebot für Wallhecken

FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ UND GARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

	Garagen
--	---------

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster
--	---

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN
Z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO

	Abgrenzungslinie
--	------------------

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
§ 9 Abs. 7 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Baugebungsplanes
--	--

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen (z. B. Wohngebäude mit Hausnummer)
	vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
	entfallende bauliche Anlagen

	vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z. B. Grenzstein, Gebäudeecke)
	entfallende Grundstücksgrenzen
	Flurstücksnummer

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

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

Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften bis zu einer Bruttogeschosfläche von höchstens 17.700 m² zulässig; hiervon sind höchstens 2.000 m² für den Vertrieb von Bedarfsgütern des kurzfristigen Bedarfs (u. a. Nahrungsmittel...) zulässig; auf der übrigen Fläche ist nur der Vertrieb von Bekleidungsartikeln sowie der Vertrieb der dazugehörigen Randsortimente Schuhe, Lederwaren und Reiseutensilien, deren jeweilige Verkaufsfläche die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten darf und der Betrieb einer Textilreinigung und eines Reisebüros zulässig (§ 11 Abs. 1 BauNVO).

Im Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften gelten die Ausnahmeregelungen über Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO über Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 1 Abs. 3 Satz 3 2. Halbsatz).

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

Im Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften dürfen Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Gesamtfläche von 15.400 m² errichtet werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise im Sondergebiet (SO): Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die mit bezeichnete Fläche dient zur Begründung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster zwecks Verlegung unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Für die sonstige Anpflanzung zur Abschirmung der Grundstücke Grüner Weg 3 und Lindenstraße 84 - 90, an der jeweils rückwärtigen Grundstücksgrenze, ist auf dem Betriebsgelände der Firma Nortex ein berankter Sichtschutzaun zu errichten und mit standortgerechten heimischen Kletter- / Schlingpflanzen zu bepflanzen, der eine Mindesthöhe von 3 m nicht unterschreiten und eine maximale Höhe von 5 m nicht überschreiten darf.

Auf den Anpflanzflächen sind freiwachsende Hecken aus heimischen Laubböhlen zu pflanzen. Es sind 2mal verpflanzte, 125 cm - 150 cm hohe Pflanzen zu verwenden.

Im Sondergebiet (SO) sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen, mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm bis 18 cm (gemessen in 1 m Höhe), in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

GESTALTUNG DER STELLPLATZANLAGEN
§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbarer Raum von 10 m² anzulegen.

Der katastermäßige Bestand am 11. JAN. 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.

Neumünster, den 17. JAN. 2002
Katasteramt Neumünster

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neumünster, den 24.01.2002
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag

Der Baugebungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 12.12.2000 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Baugebungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 12.12.2000 gebilligt.

Neumünster, den 24.01.2002
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag

Die Baugebungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Neumünster, den 28. 01. 02

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag

(Unterleibauer)

Der Beschluß des Baugebungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 04.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht 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 weiterer 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 mit dem 05.02.2002 in Kraft getreten.

Neumünster, den 05.02.2002
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag

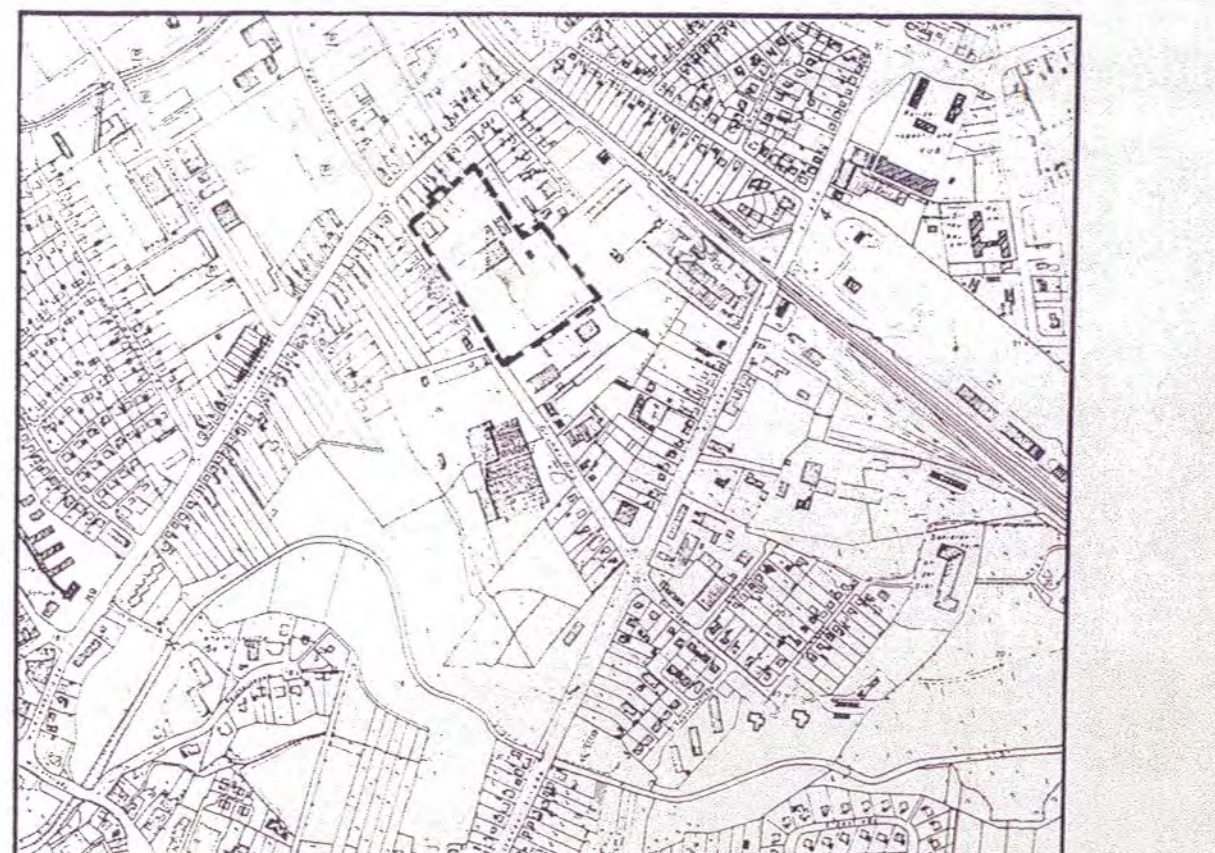
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZVO 1990-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).
- § 92 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I, S. 2902) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 12.12.2000 folgende Satzung über die 2. Änderung zum Baugebungsplan Nr. 123 "Sondergebiet Grüner Weg" für die Grundstücke Grüner Weg 3 und 9 - 11 im Stadtteil Wittorf bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**NEUMÜNSTER
SATZUNG ÜBER DIE
2. ÄNDERUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 123
- GWERBEGBIET GRÜNER WEG -**



FÜR DIE GRUNDSTÜCKE GRÜNER WEG 3 UND 9 - 11 IM STADTEIL WITTORF BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 15.12.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten erfolgt.

Neumünster, den 24.01.2002
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.03.1999 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Ratsversammlung vom 12.12.2000 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Neumünster, den 24.01.2002
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neumünster, den 24.01.2002
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag

Der Planungs- und Umweltausschuß hat am 07.09.2000 den Entwurf des Baugebungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neumünster, den 24.01.2002
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag

Der Entwurf des Baugebungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2000 bis zum 30.10.2000 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.09.2000 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neumünster, den 24.01.2002
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag