

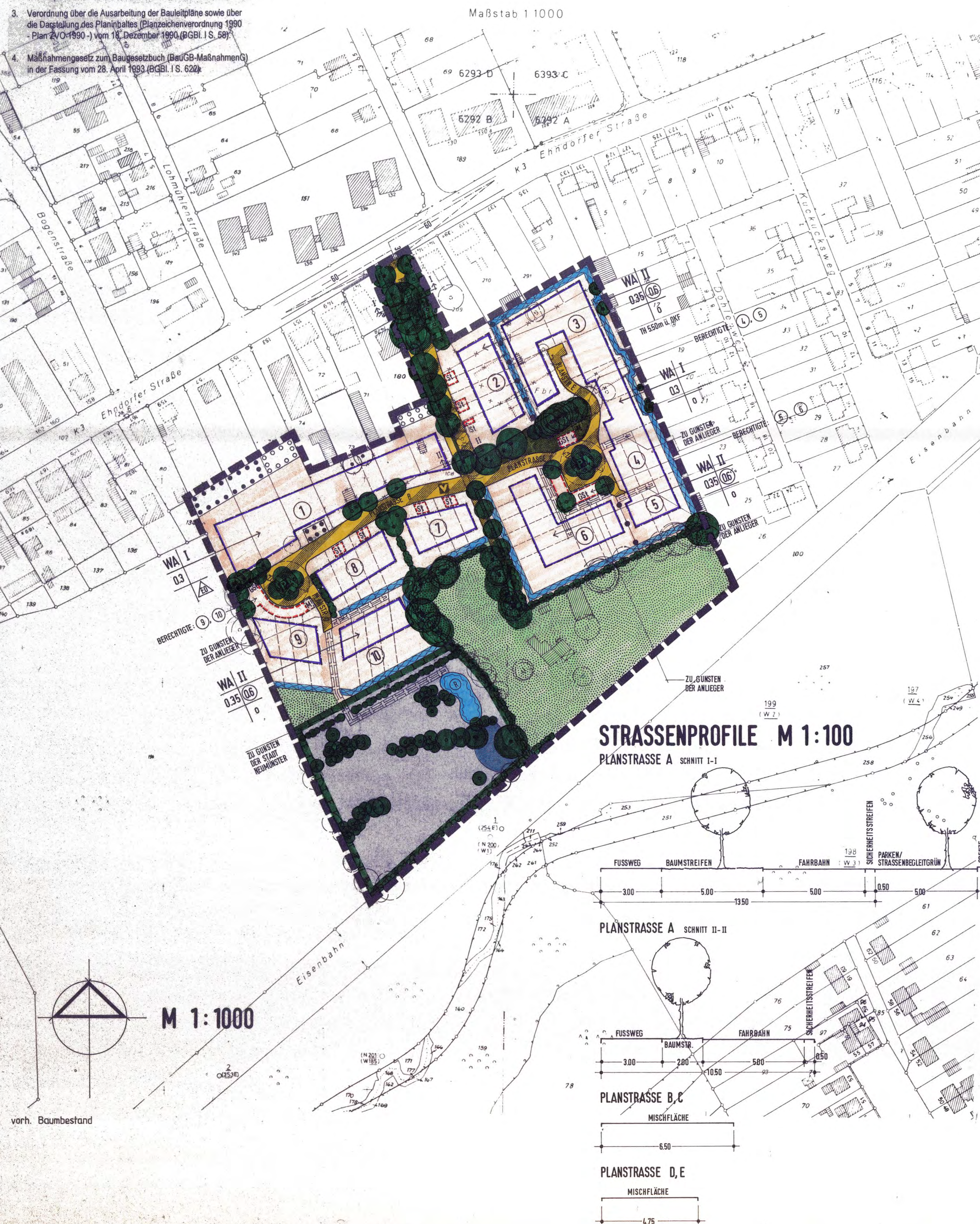
SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 157 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER EHDORFER STRASSE" IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE 135-159

14. JULI 1992 (BGBl. I S. 1257) IN VERBINDUNG MIT § 2 ABS. 6 MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB-MaßnahmenG) IN DER FASSUNG VOM 28. APRIL 1993 (BGBl. I S. 622) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE RATSVERSAMMLUNG VOM 12. JULI 1994 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 157 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER EHDORFER STRASSE" IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE 135-159, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN:

(TEIL A) PLANZEICHNUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- 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 - PlanZO-1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 587).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).



ZEICHNERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNG NORMATIVEN INHALTS)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 157	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
	Geschoßflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 17, 20 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 17, 19 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 18 BauNVO
	Traufhöhe 5,50 m über Oberkante Fahrbahn	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 18 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 BauNVO
VERKEHRSFÄCHEN		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	verkehrsberuhigter Bereich	
	öffentliche Parkfläche	
	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grundstückseinfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN		
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		
	Wasserfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Versicherungsfäche	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	anzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	anzupflanzende Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	zu erhaltende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	zu erhaltende Sträucher	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gehäusen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftspargen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4+22 BauGB
	Stellplätze	
	Gst Gemeinschaftstellplätze	
	M Mülltonnensammelplatz	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Berechtigungsangabe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	Bei Durchführung der Planung entfallende Flurstücksgrenze
	In Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
	vorhandene bauliche Anlage	Bei Durchführung der Planung entfallende bauliche Anlage
	Flurstücksangabe	
	Maßzahl	
	Nummerierung der Baugelände	Zuordnung der Gemeinschaftstellplätze zu den Baugeländen
	Sichtdreieck	

(TEIL B) TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausgeschlossen.

ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig.

VERSICKERUNG VON OBERFLÄCHENWASSER § 9 ABS. 1 NR. 16 UND 24 b BAUGB

In den Gebieten 2 - 10 ist das Oberflächenwasser über ein Graben-Mulden-System zu versickern. Die Randbereiche der Mulden sind extensiv zu begrünen.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind der Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzungen sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern standortgerechte Arten zu pflanzen. Entlang der Baugrenze ist ein Kleinkäuzel anzulegen.

SCHALLSCHUTZ § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzunehmen. Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind so auszuführen, daß die Anforderungen der DIN 4109 entsprechend eingehalten werden.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte Arten zu pflanzen. Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Straßenverkehrsgrüns sind hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

DACHBEGRIENUNG § 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Müllsammlerstellen extensiv zu begrünen.

FASSADENBEGRIENUNG § 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind mind. 15 % der Fassadenflächen von Wohngebäuden mit Kletterpflanzen zu begrünen.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN § 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB

Soweit der Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Verkehrsflächen, der Baugrundstücke und der privaten Grünflächen trifft, werden diese den neuen Baugrundstücken zugerechnet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 08.12.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten am 08.12.1992 erfolgt. Neumünster, den 22.09.1994.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18.05.1993 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Ratsversammlung vom 18.05.1993 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Neumünster, den 22.09.1994.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.01.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Neumünster, den 22.09.1994.
- Die Ratsversammlung hat am 14.12.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Neumünster, den 22.09.1994.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.01.1994 bis zum 28.02.1994 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 22.01.1994 im Holsteinischen Courier und in der Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden. Neumünster, den 22.09.1994.
- Der katastermäßige Bestand am 21. JUNI 1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Neumünster, den 21. SEP. 1994.
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 12.07.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Neumünster, den 22.09.1994.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gemacht werden können, am ... im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Neumünster, den ...
 Stadt Neumünster
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.07.1994 von der Ratsversammlung als Satzung in Verbindung mit § 2 Abs. 6 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 12.07.1994 gebilligt.

Neumünster, den 22.09.1994.
 Stadt Neumünster
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag

10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom ... Az.: ... erklärt, daß er geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Neumünster, den ...
 Stadt Neumünster
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom ... Az.: ... erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Neumünster, den ...
 Stadt Neumünster
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag

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

Neumünster, den 22.09.1994.
 Stadt Neumünster
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag

12. Die Stelle, bei der der Plan auf Bauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.09.1994 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 25.09.1994 in Kraft getreten.

Neumünster, den 26.09.1994.
 Stadt Neumünster
 Der Magistrat
 Stadtplanungsamt
 Im Auftrag

NEUMÜNSTER

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 157 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER EHDORFER STRASSE"



STADTPLANUNGSAMT NEUMÜNSTER
 2350 NEUMÜNSTER 04321 / 942-0

ORIGINAL