TEIL A – PLANZEICHNUNG

M 1:1000

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

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 Abs. 4 BauNVO

0,2 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO

(0,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§ 16 Abs. 3 BauNVO

TH9,5m — Traufhöhe als Höchstgrenze, bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche

FH12,5m — Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf die nächstgelegene öffentiche Verkehrsfläche

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

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE FÜR SPORT UND SPIELANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Schule

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

F — Fußweg

R — Radweg

F+R — Fuß- und Radweg

Straßen- und Wegebegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

*FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Trafostation

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

P – öffentliche Parkfläche

– verkehrsberuhigter Bereich

ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▲ Einfahrt

* PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Pflanzgebot für einzelne Bäume

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

Erhaltungsgebot für einzelne Bäume

Erhaltungsgebot für Wallhecken

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

M — Standort für Müllgefäße

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

St — Stellplätze

TGa — Tiefgaragen

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

GTGa — Gemeinschaftstiefgaragen

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

Flächen zur Begründung von einzelnen oder mehreren Rechten, Benennung der Rechte und Begünstigten im Teil B Text

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

Abgrenzungslinie

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
§ 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

25 — 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

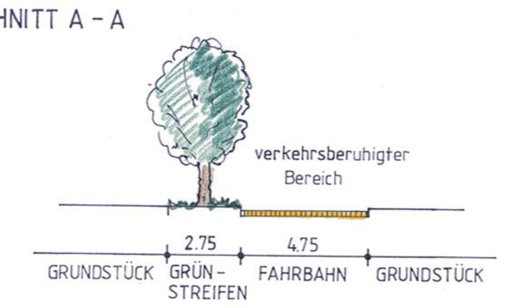
geplante Grundstücksgrenzen

Parallelzeichen

458 — Flurstücksnummer

Durchgang

STRASSENPROFIL M 1:200
SCHNITT A – A



TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

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

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 300 m^2 zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

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

In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze über eine Tiefgarage oder mehrgeschossige Stellplatzanlage nachgewiesen werden und das Dachgeschoß nicht zu Wohnzwecken ausgebaut wird.

Die Flächen außerhalb der Baugrundstücke festgesetzter Gemeinschaftsstellplätze und Garagen können den Baugrundstücken der Nutzungsberechtigten anteilmäßig hinzugerechnet werden (§ 21 a Abs. 2 BauNVO).

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

Entlang der festgesetzten Baulinie an der Plöner Straße sind Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäudeteile in einer Tiefe bis zu 2 m zulässig.

GEMEINSCHAFTSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

Die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) ist den mit (B) und (C) gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet.

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

Die mit (a) gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie zur Begründung von Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster.

Die mit (b) gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit.

Die mit (c) gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Gehrechten zugunsten der Stadt Neumünster zwecks Anlegung einer Fußwegeverbindung zum Spielplatz.

Die mit (d) gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Geh- und Fahrrechten zugunsten des angrenzenden Grundstückes (Flurstück 456) zwecks Anlegung einer Zufahrt und Fortsetzung der Stellplatzanlage.

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

An den mit (K) gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm zu pflanzen.

An den mit (T) gekennzeichneten Standorten sind heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

Die den Erdgeschoßwohnungen zugeordneten Terrassen und Standorte für Müllgefäße sind mit heimischen Laubholzhecken zu umgrünen.

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

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND STELLPLATZANLAGEN
§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Befestigung von ebenerdigen Stellplätzen und deren Zufahrten sind mit wassergebundenen oder luftdurchlässigen Materialien zu gestalten. Betonunterbau, Fugenverguß und Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

Baumscheiben sind in einer dem Kreis oder dem Quadrat angenäherten Form als offene Vegetationsfläche von mindestens 8 m^2 in Stellplatzanlagen und von mindestens 10 m^2 in sonstig befestigten Flächen anzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 25.02.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten erfolgt.

Neumünster, den 01.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 23.04.1997 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Ratsversammlung vom ______ ist nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Neumünster, den 01.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neumünster, den 01.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß hat am 26.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neumünster, den 01.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.1998 bis zum 14.04.1998 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.03.1998 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neumünster, den 01.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

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

Neumünster, den 01.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt; der Kartenausschnitt (Katasterkarte mit Flurstücksnummern und Grenzen) entspricht für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 163 "Plöner Straße/Haart-allee" dem Stand von 30.07.1998

Neumünster, den 28.09.1998

H. Möller, ö. b. V. I.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Hinrich Möller

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.09.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neumünster, den 01.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.09.1998 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 08.09.1998 gebilligt.

Neumünster, den 01.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

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

Neumünster, den 1.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
(Unterlehberg)

Der Beschluß des Bebauungsplanes 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 13.10.1998 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. Auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein sowie auf die Rechtsfolgen wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.10.1998 in Kraft getreten.

Neumünster, den 14.10.1998

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
Im Auftrag
Löw

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 1997 vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049); Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNOV-) 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).

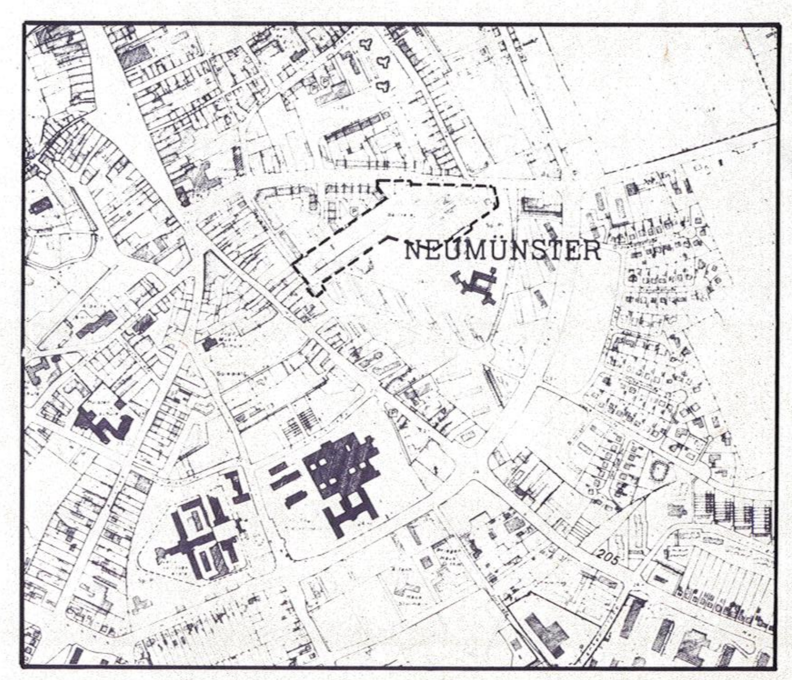
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanZVO 1990-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).

§ 92 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H., S. 321)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. April 1994 (GVOBl. Sch.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 08.09.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 163 "Plöner Straße / Haartallee" für das Gebiet der Gärtnereiflächen zwischen Plöner Straße, Wippendorfschule und Haartallee im Stadtteil Stadtmitte, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 163
- PLÖNER STRASSE / HAARTALLEE -



FÜR DAS GEBIET DER GÄRTNEREIFLÄCHEN ZWISCHEN PLÖNER STRASSE, WIPPENDORFSCHULE UND HAARTALLEE IM STADTTEIL STADTMITTE BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)

FACHBEREICH IV — STADTPLANUNG
24534 NEUMÜNSTER — 04321/942-0

ORIGINAL