M 1 : 1000

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung — Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) — Geschossflächenzahl (GFZ)
Höhe der baulichen Anlagen — Bauweise

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

WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI — Mischgebiet § 6 BauNVO

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs. 3 BauNVO
0,25 — Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,4 — Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO
FH 30,0 m üNN — Firsthöhe als Höchstgrenze § 16 Abs. 3 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
ED — nur Einzel- und Doppelh äuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
E — nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besond erer Zweckbestimmung;
V — Verkehrsberuhigter Bereich
P — Öffentliche Parkflächen
M — Müllsammelplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Versickerungsmulde

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LPB IV — Lärmpegelbereich (LPB) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III — Lärmschutzwall § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

anzupflanzende Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
zu erhaltende Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
zu erhaltender Knick § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
anzupflanzende Sträuch er § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Fläche n für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Umgrenzung von Fläche n zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun gen

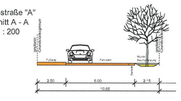
SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen (z.B. Wohngebäude mit Hausnummer)
vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)
Parallelzeichen
65 — Flurstücksnummer
Sichtdreieck
Knick ausserhalb des Geltungsbereiches

Planstraße "A"
Schnitt A - A
M. 1 : 200



Planstraße "B", "D"
Schnitt B - B
M. 1 : 200

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO

Im MI sind die Nummern 3, 6, 7 und 8 des § 6 Abs. 2 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen), sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im WA1 und WA2 sind die Ausnahmen Nummer 4 und 5 des § 4 Abs. 3 BauNVO (Gartenbaubet riebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
§16 Abs. 2 BauNVO, §16 Abs. 3 BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) und die Firsthöhe (IFH) begrenzt. Die maximale OKFFB EG wird auf 21 m üNN begrenzt. Die FH wird auf 30 m üNN begr enzt.

FLÄCHEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche (LPB)
Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV sind zur Einhaltung unbedenklicher I nnenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109* in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109* für alle der Wasbeker Straße (B 430) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Für die der Wasbeker Straße (B 430) abgewandten Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen gilt der Lärmpegelbereich III der DIN 4109*. Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109* sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 8, DIN 4109*). Für Wohnräume beträgt das erforderlichen Schalldämmmaß mindestens R'w,res = 40 dB. Für Büroräume o.ä. ist dieser Wert um 5 dB zu senken.
Im Feld mit der Bezeichnung LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher I nnenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109* in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109* für alle der Wasbeker Straße (B 430) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Die betroffenen Fassaden des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109* sind in Abhängigkeit: der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 8, DIN 4109*). Für Wohnräume beträgt das erforderl ichen Schalldämmmaß mindestens R'w,res = 35 dB. Für Büroräume o.ä. ist dieser Wert um 5 dB zu senken.
Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteil e eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und im Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu ve rsehen (siehe Tabelle 9, DIN 4109*). Die Berechnun g des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachg ewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Lärmschutzwall
Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist ein 3,5 m hoher Lärmschutzwall herzustellen.

Weitere Festsetzungen
Im WA2 sind in allen Geschossen oberhalb des zweiten Geschosses Aufenthaltsräume unzulässig.

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

Auf der umgrenzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes ist unter Einbindung des Baumbestandes eine naturnahe, höhengestaffelte Laubgehölzpflanzung anzulegen.

Die Abflüsse von Dächern sind auf dem Grundstück unterirdisch über flach verlegte Rigolen oder oberflächlich über Mul den zu versickern. Eine Schachtversickerung ist nicht zulässig. Stellplatz- und Fahrflächen sind oder technisch über Mulden oder flächig über den Oberboden auf dem Grundstück zu entwässern.
Hinweis: Durch geeignete Maßnahmen können die Abflüsse von diesen Flächen reduziert werden. Detaillierte Planungen und Möglichkeiten zur Versickerung auf dem Grundstück sind mit der unteren Wasserbehörde in einem frühen Planungsstadium im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

ZUORDNUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAH MEN
§9 Abs.1a BauGB

Für den externen Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft ist ein Flächenanteil von 19.100 m² des Flurstücks 8 der Flur 20, Ge markung Neumünster 6697 anzurechnen.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der r Oberfläche der erschließenden Straße, müssen allseits einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche (mit Ausnahme von Fuß- und Radwegen) und von der festgesetzten straßenbegleitenden Versickerungsmulde einhalten.

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In WA - Gebieten mit einer festgesetzten Einzel- oder Doppelhausbebauu ng sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung zulässig.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, §9 Abs. 6 BauGB

Die Standorte der in den Verkehrsflächen und Versickerungsmulden vorgesehenen Baumpflanz ungen können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen oder versorg ungstechnischen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zwecksmäßig ist.

Im Bereich der umgrenzten Fläche zum Anpflanze n von Bäumen Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind zur Abgrenzung gegenüber den Privatgrundstücken lockere Solitärgehölzgrup pen zu pflanzen.

GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTE
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das mit einem Geh,- Fahr-, und Leitungsrecht belastete Grundstück dient: der Erschließung der rückwärtigen Grundstücke.

*Hinweis zur Einsichtnahme der DIN 4109:
Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Nov. 1989; Beuth Verlag GmbH, Berlin) kann in der Stadtverwaltung Neumünster, Fachdienst Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1 - 3, Stadt Neumünster während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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.

Staffelgeschosse sind in dem WA-Gebieten unzulässig.

EINFRIEDUNGEN
§ 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Versickerungsmulden sind geschlossene bauliche Einfriedigungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Bereiche der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen und zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf en keine Parkplätze ausgewiesen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Bau-, Planungs- und Umwe ltausschusses vom **02.07.2015**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Holsteinisch en Courier am **15.07.2015** erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 23.07.201 15 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. §3 Abs. 1 mit Schreiben vom **18.09.2015** zur Abgabe einer frühzeitigen Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am **11.02.2016** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründu ng beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die B egründung haben in der Zeit vom **29.02.2016** bis **29.03.2016** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegun g wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschr ift gegeben gemacht werden können, am **18.02.2016** durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier ortsüb lich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom **25.02.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neumünster, den 24.07.2016
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

7. Der katastermäßige Bestand am 14.07.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulich hen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 19.07.2016
öffentlich bestellter Vermessungs ingenieur

8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am **12.07.2016** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkt te Beteiligung nach §4a Abs. 3 Satz 4 durchgeführt und die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom **03.05.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nach § 4a Abs. 3 Satz 2 nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten. Die Frist zur Stellungnahme wurde gem §4a Abs.3 S atz 3 verkürzt.

10. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **12.07.2016** gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit B eschluss der Ratsversammlung vom **12.07.2016** gebilligt.

Neumünster, den 24.07.2016
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausge fertigt und ist bekannt zu machen.

Neumünster, den 24.07.2016
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
I.V.

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der D ienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inh alt Auskunft zu erhalten ist, ist am **25.07.2016** rsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und i Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlösc hen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvo schriften der Gemeindeordnung für Schleswig- Holstein sowie auf die Rechtsfolgen wurde ebenfalls h ingewiesen. Die Satzung i ist mithin am **26.07.2016** in Kraft getreten.

Neumünster, den 26.07.2016
Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Übersichtsplan - Externe Ausgleichsfläche

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

§ 84 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 96).

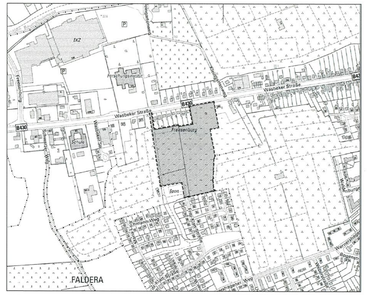
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 8 LVOG vom 16. März 2015 (GVOBl. Schl.-H. S. 96) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom **12.07.2016** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 173 „SÜDLICH WASBEKER STRASSE" für das Gebiet südlich der Wasbeker Straße 295 und der Kleingartenanlage "Heinrich Fölster", nördlich des Bebauungsplanes Nr. 166 und östlich des Kleingartenanlage "Glückauf" in den Stadtteilen Böcklersiedlung/Bugenhagen und Faldera, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) urd dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSSPLAN NR. 173
-Südlich Wasbeker Straße / Fritz-Klatt-Straße-

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER WASBEKER STRASSE, WESTLICH DES GRUNDSTÜCKS WASBEKER STRASSE 295 UND DER KLEINGARTENANLAGE "HEI NRICH FÖRSTER", NÖRDLICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 166 UND ÖSTLICH DERR KLEINGRTENALAGE "GLÜCKAUF" IN DEN STADTTEILEN BÖCKLERSIEDLUNG/BUGENHAGEN UND FALDE RA, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)



Stadt Neumünster — Der Oberbürgermeister			Stadtplanung / Stadtentwicklung	
Verfahrensstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2) §4a(3) §10
bearbeitet:	03.02.2016	E_Candan		Neumünster, den18.07.2016 i.A.
geändert:	18.07.2016	E_Candan		

Datengrundlage: 24.06.2015, Vermessungsbüro Dipl. Ing. Hinrich Möller, Schwedendamm 16 , 24143 Kiel

LPB IV FDI 6 Daten\Teil 2_Bauleitplanung\01-36_Bebauungsplanung\01-36-173_Südlich Wasbeker Str_Fritz-Klatt-Str\Grafik\03_Entwurf\03_Satzungsexemplar\160716_Bebauungsplan_173.dwg