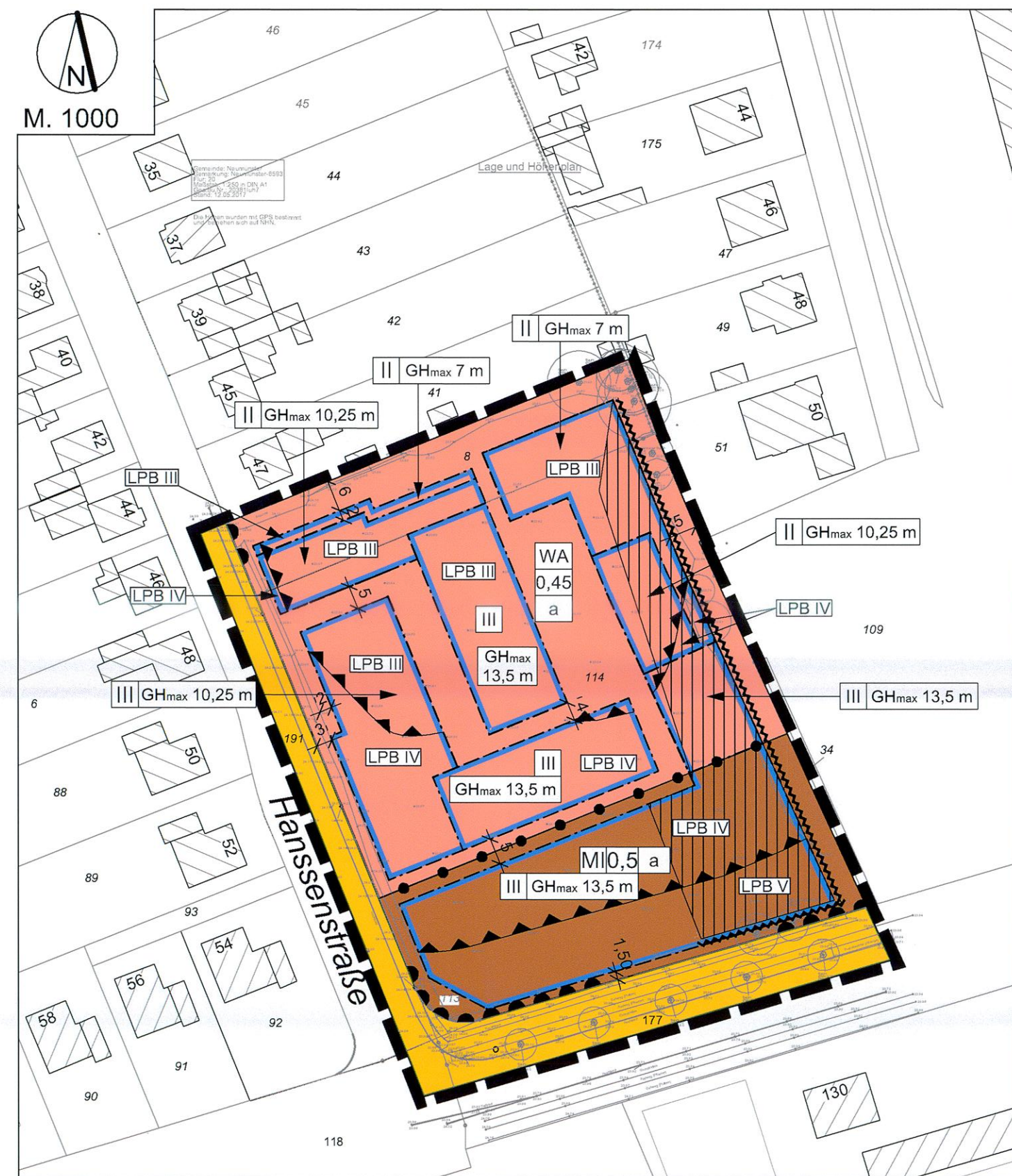


PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet § 6 BauNVO

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

- z.B. GH_{max} 13,5m maximale Gebäudehöhe § 18 BauNVO
- z.B. 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- z.B. III maximale Anzahl der Vollgeschosse § 20 BauNVO

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

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

- a** abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze** § 23 Abs. 3 BauNVO

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie**
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZ- § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- z.B. **LPB IV** Teilbereiche mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche, s. Text Teil B Nr. 6.1 bis 6.3, 6.6)
- Abgrenzung der Teilbereiche**
- Gebäudeseiten mit Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (s. Text Teil B Nr. 6.5)**

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN**
- Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Nutzungen**

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- vorhandene bauliche Anlagen (z. B. Wohngebäude mit Hausnummer)**
- vorhandene Grundstücksgrenzen**
- z.B. 114 Flurstücksnummer

TEXT - TEIL B

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO
1.1 Im WA sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im WA und MI sind Bordelle sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

1.3 Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN §16 Abs. 2 BauNVO, §16 Abs. 3 BauNVO
2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) begrenzt. Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Als unterer Bezugspunkt wird eine Höhe von 24,00 m über NHN (Normalhöhennull) bestimmt.

2.2 Die in der Planzeichnung angegebene Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine und Antennen oder Klimaanlagen um bis zu einen Meter überschritten werden. Solaranlagen/Solkollektoren dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 BauNVO
3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche darf zur Errichtung von Tiefgaragen und deren Zufahrten überschritten werden.

4. BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4.1 Abweichende Bauweise: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNDLICHKEIT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind oberirdische Stellplätze offenporig (z. B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterterrassen etc.) auszubilden. Befestigungen des Unterbaus (z.B. durch Beton) sind unzulässig.

5.2 Im Bereich der Außenanlagen sind insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten.

6.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume für die Häuser an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

6.2 Für die lärmzugewandten Fassaden der geplanten Häuser sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

6.3 Für Außenbereiche wie Terrassen und Balkone zur Plöner Straße sind Schutzmaßnahmen für die Außenbereiche erforderlich. Für einen Außenbereich einer betroffenen Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

6.4 Vor Wohn-/Schlafräumen sind Gewerbelärmpegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts bei geöffneten Bauteilen einzuhalten.

6.5 An der mit **VVVVV** gekennzeichneten Gebäudeseite sind vor Schlafräumen, Wohn-/Schlafräumen in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmern verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll die mit **VVVVV** gekennzeichnete Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 48 (2) der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (vom 22. Januar 2009) in der zuletzt geänderten Fassung vom 08.06.2016 entsprechen.

6.6 Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2016, entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ R _{w,res} Wohnräume Büro Räume ² [dB(A)]	
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

¹ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
² An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.7 Von den Festsetzungen 6.1 - 6.3 sowie 6.6 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

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

7.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt gem. textlicher Festsetzung 2.1, müssen einen Abstand von mindestens 6 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrten von Tiefgaragen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO

1.1 Wohngebäude, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

1.2 Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden oberhalb der zulässigen Vollgeschosse sind ausschließlich mit flachgeneigten Dächern bis maximal 15 Grad Dachneigung zulässig.

1.3 Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind so zu gestalten, dass die Fassade nach einer maximalen Länge von 40 m durch eine vertikale Gliederung deutlich abgesetzt wird. Zur Hauptanlage gehörende Verbindungsbauten wie Laubengänge, Flure und Brücken sind nach 40 m offen oder mit geschlossenen Fassaden zulässig, wobei geschlossene Fassaden mit mindestens 60% durchsichtigen Materialien transparent zu gestalten sind.

2. WERBEANLAGEN § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO
Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung unzulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN § 84 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Im WA sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

III HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BRANDSCHUTZ: Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung sowie der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG: Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu verrieseln. Die Versickerung ist nur in oberflächennahen Mulden oder Rohr-Rigolen zulässig. Das Oberflächenversickerungskonzept ist mit der unteren Wasserbehörde der Stadt Neumünster abzustimmen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse zur Einleitung in das Grundwasser sind bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen. (Abwassersatzung der Stadt Neumünster, 14.12.2010)

3. KAMPFMITTEL: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

4. ARTENSCHUTZ: Die Beseitigung von Gehölzen erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Monate Mitte März bis Ende September (Kernbrutzeiten der heimischen Vogelarten) Andernfalls ist dieses nur möglich, wenn anhand von Ortsbesichtigungen ein Vorkommen von Vogelniststätten ausgeschlossen werden kann.

Abweichend von der oben genannten Regelung ist die Beseitigung von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

5. DIN-VORSCHRIFTEN: Die im Bebauungsplan benannten DIN-Vorschriften können während den Dienststunden in der Stadtverwaltung eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 17.11.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier am 28.08.2017 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 06.09.2017 durchgeführt.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 07.12.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2018 bis 02.02.2018 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.12.2017 durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neumünster, den 18.07.2018

 Stadt Neumünster
 Der Oberbürgermeister
 Stadtplanung und Stadtentwicklung
 Im Auftrag

Neumünster, den 17. Juli 2018

 Öffentlicher Beirätiger
 Vermessungsingenieur

- Der katastermäßige Bestand am 06.07.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.07.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 03.07.2018 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 03.07.2018 gebilligt.

Neumünster, den 18.07.2018

 Stadt Neumünster
 Der Oberbürgermeister
 Stadtplanung und Stadtentwicklung
 Im Auftrag

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

Neumünster, den 30.7.2018

 Stadt Neumünster
 Der Oberbürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 03.08.2018 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 Einspruchsansprüchen (§ 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 04.08.2018 in Kraft getreten.

Neumünster, den 06.08.2018

 Stadt Neumünster
 Der Oberbürgermeister
 Stadtplanung und Stadtentwicklung
 Im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

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 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 84 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

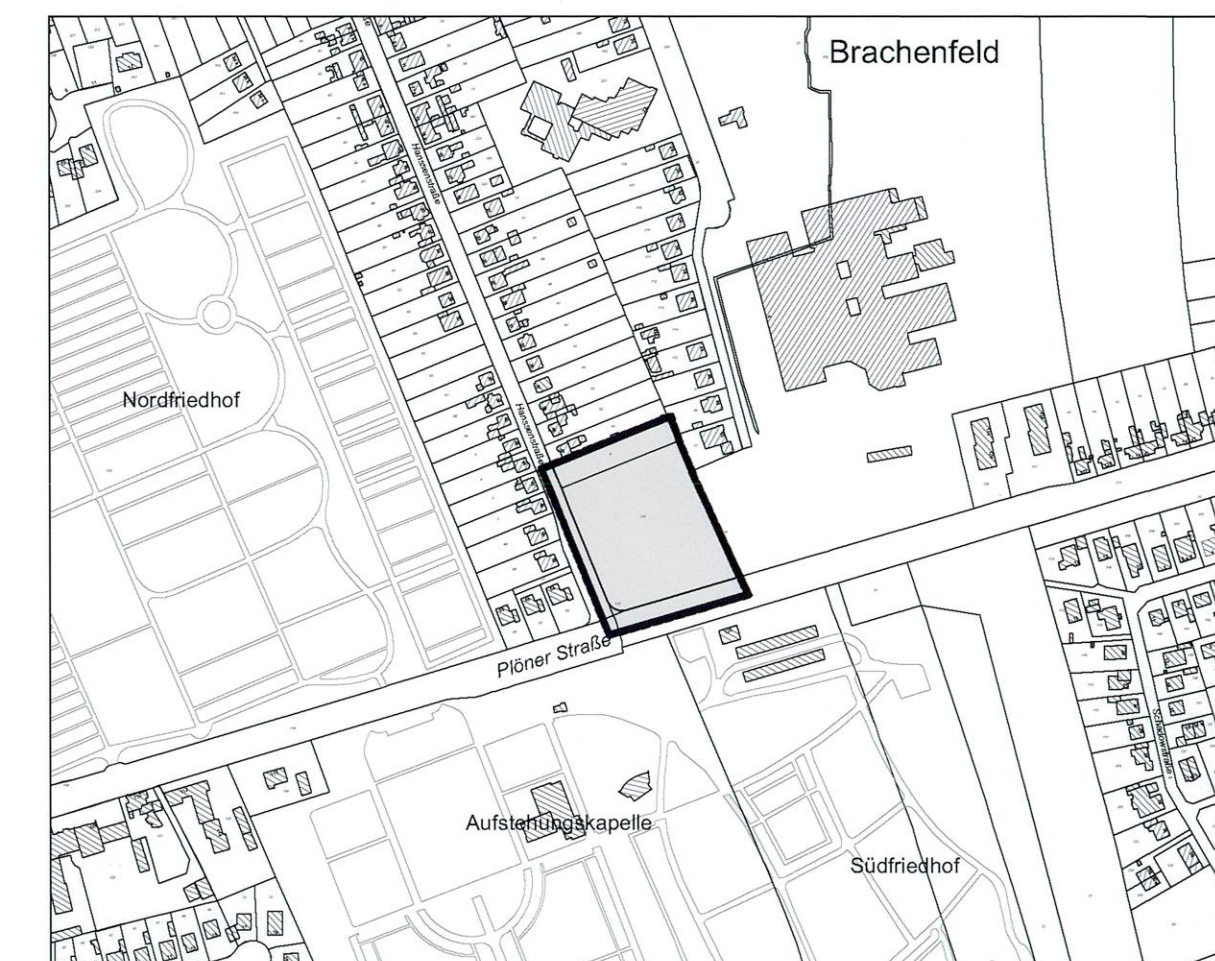
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 03.07.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 174 "ECKE PLÖNER STRASSE/HANSENSTRASSE" für das Gebiet nördlich der Plöner Straße, östlich der Hansenstrasse, westlich der Gemeinschaftsschule Neumünster-Brachenfeld und südlich des Baugrundstückes Hansenstrasse 47 im Stadtteil Brachenfeld / Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 174 - ECKE PLÖNER STRASSE / HANSENSTRASSE -

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER PLÖNER STRASSE, ÖSTLICH DER HANSENSTRASSE, WESTLICH DER GEMEINSCHAFTSSCHULE NEUMÜNSTER-BRACHENFELD UND SÜDLICH DES BAUGRUNDSTÜCKES HANSENSTRASSE 47 IM STADTEIL BRACHENFELD / RUTHENBERG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG TEIL A UND DEM TEXT TEIL B.



Verfahrenstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§10
	●	●	●	●	●
bearbeitet:	...	...	...	...	...
geändert:	...	...	...	...	...
Datum: Neumünster, den 03.07.2018					
Datengrundlage: Vermessung ObVI Carsten de Vries, Neumünster 06.07.2018					