



Lageplan (gefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Messung)
Bebauungsplan Nr. 177
"Entwicklungsfläche Nord / A7"
Gemeinde: Neumünster
Gemarkung: Einfeld
Flur: 8

angefertigt am: 14. September 2012
durch: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
Abteilung 7, Standort Bad Segeberg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
Art der baulichen Nutzung max. Gebäudehöhe
Grundflächenzahl (GRZ) Baumassenzahl (BMZ)
Gebietsgliederung (siehe textliche Festsetzungen) Nutzungsauslassch (siehe textliche Festsetzungen)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 Abs. 2 BauVG
12 m maximale Gebäudehöhe (Bezugshöhe s. Text) § 18 BauVG
0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauVG
0,8 Baumassenzahl (BMZ) § 21 BauVG

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
§ 9 BauVG, BauVO
überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 3 BauVO
Baugrenze § 23 Abs. 3 BauVO

VERKEHRSFÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG
Straßenverkehrsflächen
Parkstreifen
Fuß- und Radweg
Straßen- und Wegebegleitgrün

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG
naturbelassene Grünfläche
Fuß-, Rad-, Reitweg / landschaftsprägnanter Wirtschaftsweg innerhalb der Grünfläche

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene bauliche Anlagen (z. Wohngebäude mit Hausnummer)
vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)
entfallende Grundstücksgrenzen
Parallelzeichen
Flurstücksnummer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN U. KENNZEICHNUNGEN
Fahrband der klassifizierten Straßen (bei BAB 7 nach sechsstreifigem Ausbau)
Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone (siehe Text)
Waldschutzreifen § 32 Abs. 3 Landeswaldgesetz
Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Stadtrand Neumünster"

TEIL B - TEXT
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1, 8 und 9 BauVO
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO (Vergnügungsstätten) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 16 BauVO
Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt bestimmt.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, § 23 BauVO
Die Ausnahme nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauVO (Vergnügungsstätten) ist im Gewerbegebiet nicht zulässig.

Ausschluss von Anlagen, die Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden (§ 1 Abs. 9 BauVO)

3.1 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klassen III und IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Stoff-Vergleichung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in einem Umkreis von weniger als 500m, gemessen ab der Grenze der planfestgestellten Verkehrsfläche der Bundesautobahn A7, unzulässig.

3.2 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse II des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Stoff-Vergleichung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in einem Umkreis von weniger als 200m, gemessen ab der Grenze der planfestgestellten Verkehrsfläche der Bundesautobahn A7, unzulässig.

3.3 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Stoff-Vergleichung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in einem Umkreis von weniger als 100m, gemessen ab der Grenze der planfestgestellten Verkehrsfläche der Bundesautobahn A7, unzulässig.

3.4 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Stoff-Vergleichung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in einem Umkreis von weniger als 100m, gemessen ab der Grenze der planfestgestellten Verkehrsfläche der Bundesautobahn A7, unzulässig.

3.5 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Stoff-Vergleichung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in einem Umkreis von weniger als 100m, gemessen ab der Grenze der planfestgestellten Verkehrsfläche der Bundesautobahn A7, unzulässig.

ZURORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN § 9 Abs. 1a BauVG

Die folgenden Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauVG nach den Vorgaben des landschaftsökologischen Fachbefragtes (LOF) zu diesem Bebauungsplan werden den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie den Baugrundstücken im Plangebiet vollständig zugeordnet.

ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 Abs. 4 BauVG, § 84 LBO
GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO
Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit nach oben gerichteten Lichtstrahlen sind unzulässig. Zur Beleuchtung von Werbeanlagen dürfen nur blendfreie „Top-Off“-Leuchten verwendet werden, deren Lichtgitter auf die jeweils zur beachtende Anlage beschränkt ist.

VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDUNGEN § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO
Auf den Baugrundstücken sind entlang der Straßenbegrenzungslinie Vorkantengärten in mindestens 3 m Tiefe geräucher anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER STELLPLATZANLAGEN UND DER ANSCHLIEßENDEN BEGEBHAREN FLÄCHEN § 84 Abs. 6 LBO
In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens je 1 m² und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens je 10 m³ anzulegen. Diese Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesstraßenfestsetzung (FStG) sowie § 29 Abs. 1 und § 30 Abs. 1 Straßen- und Weggesetz; Sch.-H. (StVO) gelten folgende Anbauverbote bzw. Beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

Der falschenmännliche Bestand im 24.06.2012 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschreiben.

Bad Segeberg, den 02.07.2013
Jörg Wöhlbauer
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange am 23.04.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem gesonderten Text (Teil C) wurde am 23.04.2013 gemäß § 10 BauVG von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 23.04.2013 gebilligt.

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem gesonderten Text (Teil C) wurde hiermit ausgestellt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, unter den inhaltl. Auskünft zu erhalten ist, ist am 23.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalte (Planzeichnungverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

§ 84 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. März 2010 (GVBl. Sch.-H. S. 358)

FRÄMBEL
Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

STADT NEUMÜNSTER
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung