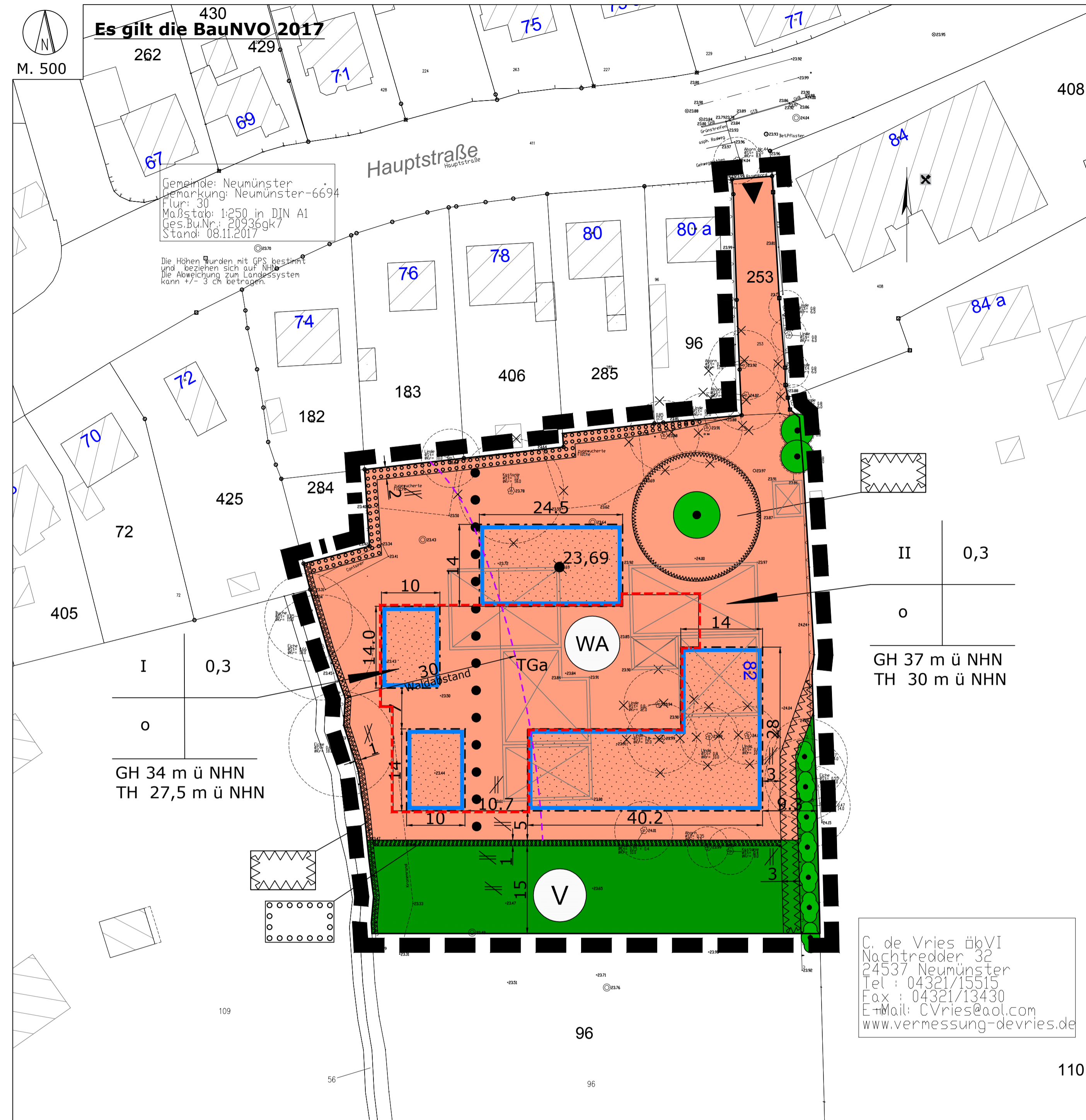


PLANZEICHNUNG - TEIL A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl (GRZ)
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs. 3 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
GH 9,0 m	Gebäudehöhe als Höchstgrenze § 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO
TH 7,0 m	Traufhöhe als Höchstgrenze § 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

o	offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
[Symbol]	überbaubare Grundstücksflächen § 23 Abs. 1 BauNVO
[Symbol]	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN /ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND KENNZEICHNUNG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Wohngebäuden als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40° und 55° auszubilden. Davon ausgenommen sind Anbauten und Dachaufbauten, wie Dachgauben.

1.3 Als Dacheindeckung sind nur nicht-glänzende Eindeckungsmaterialien zulässig.

1.4 Gebäude mit mehr als 20 m Länge sind so zu gestalten, dass die Fassade nach einer maximalen Länge von 10 m durch eine vertikale Gliederung deutlich abgesetzt wird.

TEXT - TEIL B

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - HÖHE BAULICHER ANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Die Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden durch die First-/Gebäudehöhe als höchster Punkt des Daches begrenzt; Bezugspunkt ist m über NHN (Meter über Normalhöhennull). Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.2 Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bezeichnet; Bezugspunkt ist ebenfalls m über NHN (Meter über Normalhöhennull).

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG - ÜBERSCHREITUNG DER GRZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bezieht sich auf die Summe aller Hauptanlagen. Eine Überschreitung für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) ist bis zu einer GRZ von 0,55 zulässig. Es ist eine weitere Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von höchstens 0,60 zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Terrassen oder Balkone, kann bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge bis zu 4 m zugelassen werden, sofern der Anteil des vortretenden Gebäudeteiles oder der vortretenden Gebäudeteile bei den Geschosswohnungsbauten in Summe 50 % und bei den Doppelhäusern in Summe von 60 % der Breite der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den beiden westlichen Baufeldern sind pro Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

6. GRÜNDORNDUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB

6.1 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume derselben Art zu ersetzen. Die für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Flächen (Kronentraufe) sind als Vegetationsflächen beizubehalten oder anzulegen. Beeinträchtigungen im Wurzelbereich sind zu verhindern.

6.2 Anpflanzung von Bäumen

Im Plangebiet sind 16 Bäume als Ausgleich für Rodungsmaßnahmen zu pflanzen. Zusätzlich sind ebenerdige Stellplatzanlagen in einer Weise zu gliedern, dass auf jeweils angefangene 3 Stellplätze mindestens ein Hochstammbaum entfällt.

Anzupflanzende Bäume sind als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 16-18 cm zu pflanzen, wobei Baumgruben mit einem Volumen von mindestens 10 m³ herzustellen sind. Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes vor Fahrzeugbeschädigungen sind vorzusehen. Die Maascheiben der Anpflanzungen innerhalb einer Stellplatzanlage sind auf einer Fläche von min. 2 x 2 m offen zu gestalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

Für die Baumpflanzungen sind z.B. folgende Arten geeignet:

- Eiche (Quercus spec.)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Spitzahorn (Acer platanoides)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Resista-Ulmen (z.B. 'New Horizon', 'Rebona')

6.3 Anpflanzung von Hecken

Auf der südlichen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf mind. ¼ der Länge eine Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf der nördlichen Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist auf der gesamten Länge eine Hecke zu pflanzen.

Es sind freiwachsende, bunte Hecken sowie geschnittene Hecken zulässig. Es ist eine zweireihige Pflanzung und eine Mindestbreite der Hecke von 1,00 m vorzusehen. Für die Bepflanzung sind folgende Laubgehölzarten zu verwenden:

Für geschnittene Hecken:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Kornelkirsche (Cornus mas)

Für freiwachsende Hecken:

- alle Gehölzarten der regionaltypischen Knickvegetation

III) HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. KAMPFMITTEL

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landes kriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Baufräger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

2. DENKMALSCHUTZ

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3. BAUZEITENREGELUNGEN

Bei Berücksichtigung der Bauzeitenregelungen für Gehölzrodungen und Baufeldräumung tritt kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

- Fledermäuse: das Hauptgebäude mit Wohnung darf nur zwischen dem 15.08.-30.09. und das Scheunegebäude nur zwischen dem 01.12. und 28.02. abgerissen werden. Bäume mit Baumhöhlen dürfen nur zwischen dem 01.10. und 31.10. gefällt werden.
- Kammholch: ein Abriss der Gebäude ist nur zwischen dem 01.04. und 31.10. sowie eine Räumung der Lagerflächen nur zwischen dem 01.11. und 28.02. möglich.
- Eine Rodung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres möglich (d. h. außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist 30.09. bis 01.03.).

Durch weitere Erfassungen zum tatsächlichen Vorkommen der Tiere kann eine Anpassung der Bauzeiten vorgenommen werden.

Im Zuge der Baumfällungen und Abrissarbeiten sind enge Abstimmungen hinsichtlich des Artenschutzes (zu bspw. Bauzeiten, Ausgleichsbedarfe) mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Zu berücksichtigen ist die Abwassersatzung der Stadt Neumünster. Im Baugenehmigungsverfahren ist bei der Unteren Wasserbehörde NMS ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Für das gesamte Grundstück ist ein Überflutungsnachweis ist zu erbringen.

5. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich vollständig in Zone III B des Wasserschutzgebietes Neumünster. Es ist die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadt Neumünster vom 12.02.1988 zu beachten.

6. FEUERWEHR- / RETTUNGSZUFAHRTEN

Die private Zufahrt/Zuwegung zwischen der Hauptstraße und den Wohngebäuden muss derart gestaltet werden, dass sie für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge geeignet ist. Die Vorgaben der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (insbesondere § 5 LBO) sowie der DIN 14 090 sind einzuhalten.

7. WALDABSTAND

Die Untere Forstbehörde stellt das Einvernehmen zur Zulassung einer Unterschreitung des Abstandes zum Wald um 3 m auf verbleibende 27 m gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 des Landeswaldgesetzes (LWaldG) unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht:

- Es bestehen keine Bedenken wegen des Brandschutzes des Gebäudes.
- Aufgrund der geplanten Ausführung der baulichen Anlagen ist eine Gefährdung dieser durch Windwurf nicht zu befürchten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Umweltausschusses vom 14.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Holsteinischen Courier am 16.02.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 21.02.2018 durchgeführt.
- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 13 b BauGB abgesehen.
- Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 13.12.2018 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 07.01.2019 bis 08.02.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.12.2018 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 08.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Mit dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.

Neumünster, den 22.07.2019

L.S.

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez. Heilmann

Neumünster, den 04.07.2019

L.S.

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

gez. de Vries

Neumünster, den 22.07.2019

L.S.

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez. Heilmann

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

Neumünster, den 22.07.2019

L.S.

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Der Oberbürgermeister
gez. Dr. Tauras

12. 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 26.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht 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 27.07.2019 in Kraft getreten.

Neumünster, den 29.07.2019

L.S.

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und Stadtentwicklung
Im Auftrag

gez. Heilmann

Im Zuge der Baumfällungen und Abrissarbeiten sind enge Abstimmungen hinsichtlich des Artenschutzes (zu bspw. Bauzeiten, Ausgleichsbedarfe) mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsordnung 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-PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 84 Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 29. November 2018 (GVBl. Schl.-H. S. 770).

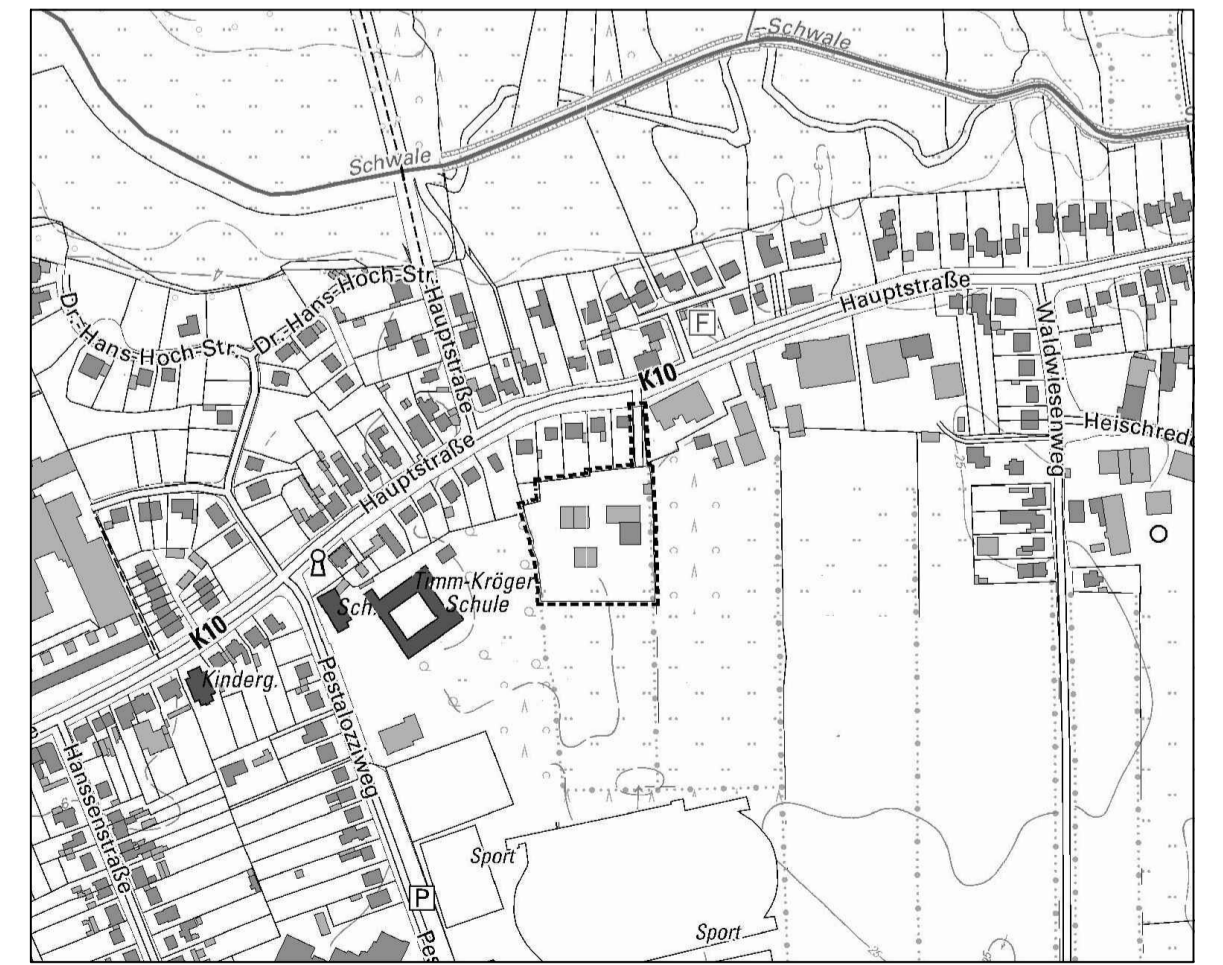
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch 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 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVBl. Schl.-H. S. 770) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 18.06.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 178 "HOFSTELLE SÜDLICH HAUPTSTRASSE" für das Grundstück der Hauptstraße 82 (Gemarkung Neumünster-6694, Flur 30, Flurstück 96) westlich der Timm Kröger Gemeinschaftsschule und südlich der Bebauung an der Hauptstraße im Stadtteil Brachenfeld-Ruthenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 178 - HOFSTELLE SÜDLICH HAUPTSTRASSE -

FÜR DAS GRUNDSTÜCK DER HAUPTSTRASSE 82 (GEMARKUNG NEUMÜNSTER-6694, FLUR 30, FLURSTÜCK 96) WESTLICH DER TIMM KRÖGER GEMEINSCHAFTSSCHULE UND SÜDLICH DER BEBAUUNG AN DER HAUPTSTRASSE IM STADTTTEIL BRACHENFELD -RUTHENBERG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG TEIL A UND DEM TEXT TEIL B



Verfahrensstand nach BauGB	§3(1)	§4(1)	§4(2)
bearbeitet:	17.10.2018	E. Candan	Neumünster, den 15.04.2019
geändert:	15.04.2019	M. Oplitz	i.A.
Datengrundlage:	Dipl.-Ing. C. de Vries öBVI, Nachtredder 32, 24537 Neumünster, Tel. 04321/15515		