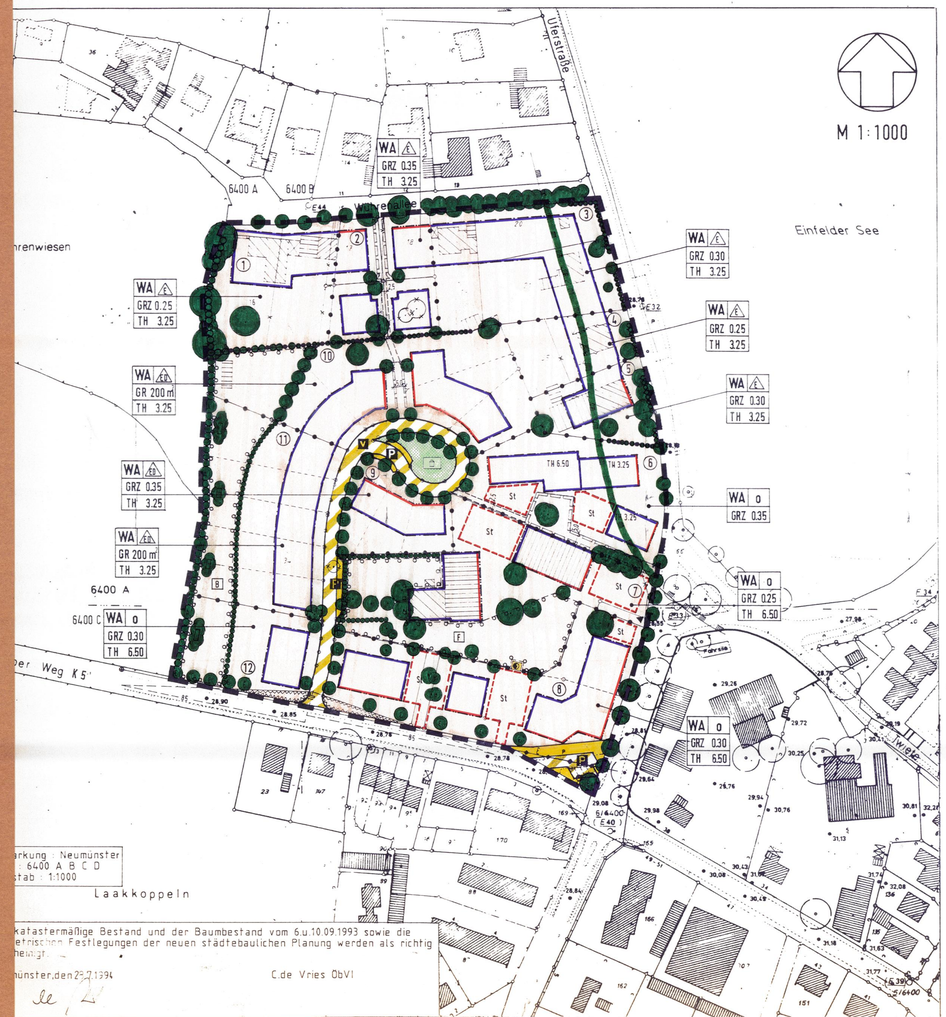
SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.211
EINFELDER DORFBUCHT

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER WÜHRENALLEE, WESTLICH DER UFERSTRASSE, NÖRDLICH DES LOOPER WEGES UND ÖSTLICH EINER VERBINDUNGSLINIE ZWISCHEN WÜHRENALLEE UND LOOPER WEG IM STADTTEIL EINFELD

PLANZEICHNUNG TEIL A - M 1 :1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990



arkung Neumünster
: 6400 A B C D
stab : 1:1000

katastermäßige Bestand und der Baumbestand vom 6.u.10.09.1993 sowie die
etrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig
heinigt.

münster, den 28.7.1994

C.de Vries ÖbVI

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzVO 1990)

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,30	Grundflächenzahl	§§ 16 u. 17 BauNVO
GR 200 m²	Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 BauNVO
TH 6,50	max. Traufhöhe in m	§ 18 BauNVO
3.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs.2 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
6.	**Verkehrsflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkplätze	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB
7.	**Flächen für Versorgungsanlagen**	§ 9Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Elektrizität	
8.	**Hauptversorgungsleitung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	E 20 kV oberirdisch	
9.	**Öffentliche Grünflächen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	
13.	**Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft** (A-L, Maßnahmenliste des GOP)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Knicküberhältern(A), Hochstamm 3 x v., StU 16 - 18 cm	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Kopfweiden (D), Hochstamm 3 x v., StU 20 - 25 cm + Pflegeschnitt	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpfl. von Bäumen an der Erschließungsstraße/Looper W. (E) H. 4 x v., StU 25-30 cm	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anlegen von Wallhecken (Knick) Anpflanzung 3-reihig, Wall trapezförmig 3,0/1,0 m, h=1,5m	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
	Anpflanzen von Hecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Feldgehölzinseln	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
B	Umgrenzung von Flächen zum Anlegen einer Sukzessionsfläche, Entwicklung einer Hochstaudenflur, Mahd: 3-4 Jahre	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
F	Umgrenzung von Flächen zum Anlegen von Obstwiesen - 1 Baum je 100 m² Fläche, Hochstamm 4 x v., StU 18 - 20 cm	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhalten von Wallhecken (Knick)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhalten von Hecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
15.	**Sonstige Planzeichen**	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO

II. Darstellung ohne Normcharakter

19	Flurstücksnummern	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Künftig wegfallende Grenze	
	In Aussicht genommener Zuschnitt der Grundstücke	
	Vorhandene Gebäude	
1	Ordnungsnummer der Baublöcke	
5,0	Angabe in Meter	
	Sichtdreieck	

III. Nachrichtliche Übernahmen

	Erholungsschutzstreifen	§ 11 LNatSchG

Text Teil B

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA - Geltungsbereiche Baublock 1 - 12

In den Baublöcken 1 - 4 und 9 - 11 werden die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Punkt 2 bis 5 BauNVO nicht zugelassen
In den Baublöcken 5 - 8 und 12 werden die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Punkt 4 und 5 BauNVO nicht zugelassen.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Höhe der Oberkante Erdgeschoßfußboden (Fertigmaß) beträgt max. 0.30 m über der jeweils zugehörigen Mitte der Straßenverkehrfläche. Die angegebenen Traufhöhen sind das Maß zwischen Oberkante Erdgeschoßfußboden (Fertigmaß) und dem Schnittpunkt zwischen der Außenwandfläche und der Oberkante der Dacheindeckung.

3. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 12 LBO)

3.1 Dachformen:
Die Dächer sind in einer symmetrischen Grundform und einer Neigung von mindestens 35 ° bis höchstens 43 ° auszubilden. In den Baublöcken 8 + 12 ist eine Dachneigung von mindestens 35 ° bis höchstens 45 ° möglich.

3.2 Außenwände:
Außenwände sind als Mauerwerksfassade herzustellen. Öffnungen müssen allseitig von Mauerwerksflächen umgeben sein, Teilflächen können als Holz-, Putz- oder Glasflächen ausgeführt werden.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich dieser Flächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie Grundstückszufahrten und Stellplätze unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0.70 m über der Fahrbahn der Verkehrsfläche nicht überschreiten.

5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1. Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich in den Baublöcken selbst unterzubringen soweit keine anderen Bereiche ausdrücklich festgesetzt sind. In den Baublöcken Nr. 6, 7 und 8 sind Stellplätze nur in den festgesetzten Bereichen zulässig. In diesen festgesetzten Bereichen sind weitere Nebenanlagen unzulässig.

2. Innerhalb des Erholungsschutzstreifens am Einfelder See sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außer der Errichtung nach § 48 LBO notwendige Stellplätze nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO).

6. Festsetzungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB) A - L, Maßnahmenliste des GOP, Seite 36 ff.

6.1 Entlang der östlichen Grenzlinie der Sukzessionsfläche soll die Hecke - Hainbuche, Heister, 2 x v., mit Ballen 125 - 150 - zweireihig als Begrenzung zu den Privatgärten angepflanzt werden. Der Heckenschnitt sollte nicht in der Zeit vom 15. März bis 30. September erfolgen. Die geschnittene Hecke soll eine maximale Höhe von 1,25 m nicht überschreiten (C).

6.2 Die Fassaden von Neubauten sind mit 25 % durch heimische Vegetation zu begrünen (I).

6.3 Die Fassaden von Nebenanlagen und Garagen sind insgesamt zu begrünen, die Dachflächen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen (J).

6.4 Die Stellplatzanlagen sind durch Planung eines heimischen Baumes Hochstamm 4 x v., StU 25-30 cm., je 6 Stellplätze und durch Pflanzung heimischer Gehölze zu gliedern bzw. einzufassen. Die Baumscheiben sind in einer dem Kreis oder dem Quadrat angenäherten Form mit einer Mindestgröße von 6 qm anzulegen. (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO) (L)

6.5 Die begehbaren und befahrbaren nicht öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (K).

6.6 Die Freiflächen der Grundstücke, die nicht bebaut oder durch andere Nutzungen festgesetzt sind, sind mit je einem heimischen Baum, Hochstamm 4 x v., StU 25 - 30 cm, auf 400 m² anteiliger Grundstücksfläche zu bepflanzen (G).

6.7 Grundstückseinfriedigungen zu benachbarten Grundstücken und zu Erschließungsflächen, die nicht durch andere Festsetzungen definiert sind, sind mit heimischen Hecken oder in Kombination mit heimischen Hecken auszubilden. Vorhandene Hecken sind hierbei zu berücksichtigen und fortzusetzen.

6.8 Bei der Nutzung der Gebäude im Baublock 7 sind geeignete Maßnahmen zur Erhaltung des Lebensraumes für Fledermäuse durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 28.04.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten erfolgt.

Neumünster, den 1.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.05.1993 durchgeführt worden.

Neumünster, den 1.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.05.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neumünster, den 1.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

4. Die Ratsversammlung hat am 27.04.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neumünster, den 1.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.05.1993 bis zum 18.06.1993 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 8.05.1993 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neumünster, den 1.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

6. Der katastermäßige Bestand am 6./10.09.1993 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 28.07.1994

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
C. de Vries ÖbVI

7. Die Prüfung der Anregungen hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 8.02.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neumünster, den 1.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 8.02.1994 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 8.02.1994 gebilligt.

Neumünster, den 1.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.07.1994 von der Ratsversammlung als Satzung unter Anwendung des § 2 Abs. 6 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 12.07.1994 gebilligt.

Neumünster, den 1.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

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

Neumünster, den 02. 08. 1994

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister

11. Der Satzungsbeschluß und 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 05.08.1994 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. Die Satzung ist mithin am 06.08.1994 in Kraft getreten.

Neumünster, den 08.08.1994

Stadt Neumünster
Der Magistrat
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

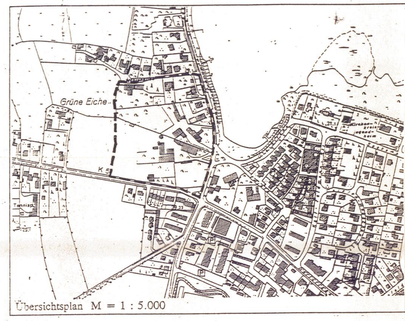
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und aufgrund des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S.622) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GVOBl. Schl.-H., S. 86) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 8.2.12.7.1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 211 für das Gebiet südlich der Wührenallee, westlich der Uferstraße, nördlich des Looper Weges und östlich einer Verbindungslinie zwischen Wührenallee und Looper Weg im Stadtteil Einfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

STRASSENPROFILE M 1 : 100

NEUMÜNSTER

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 211 Einfelder Dorfbucht



Übersichtsplan M = 1 : 5.000

für das Gebiet südlich der Wührenallee, westlich der Uferstraße, nördlich des Looper Weges und östlich einer Verbindungslinie zwischen Wührenallee und Looper Weg im Stadtteil Einfeld

Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000

ORIGINAL