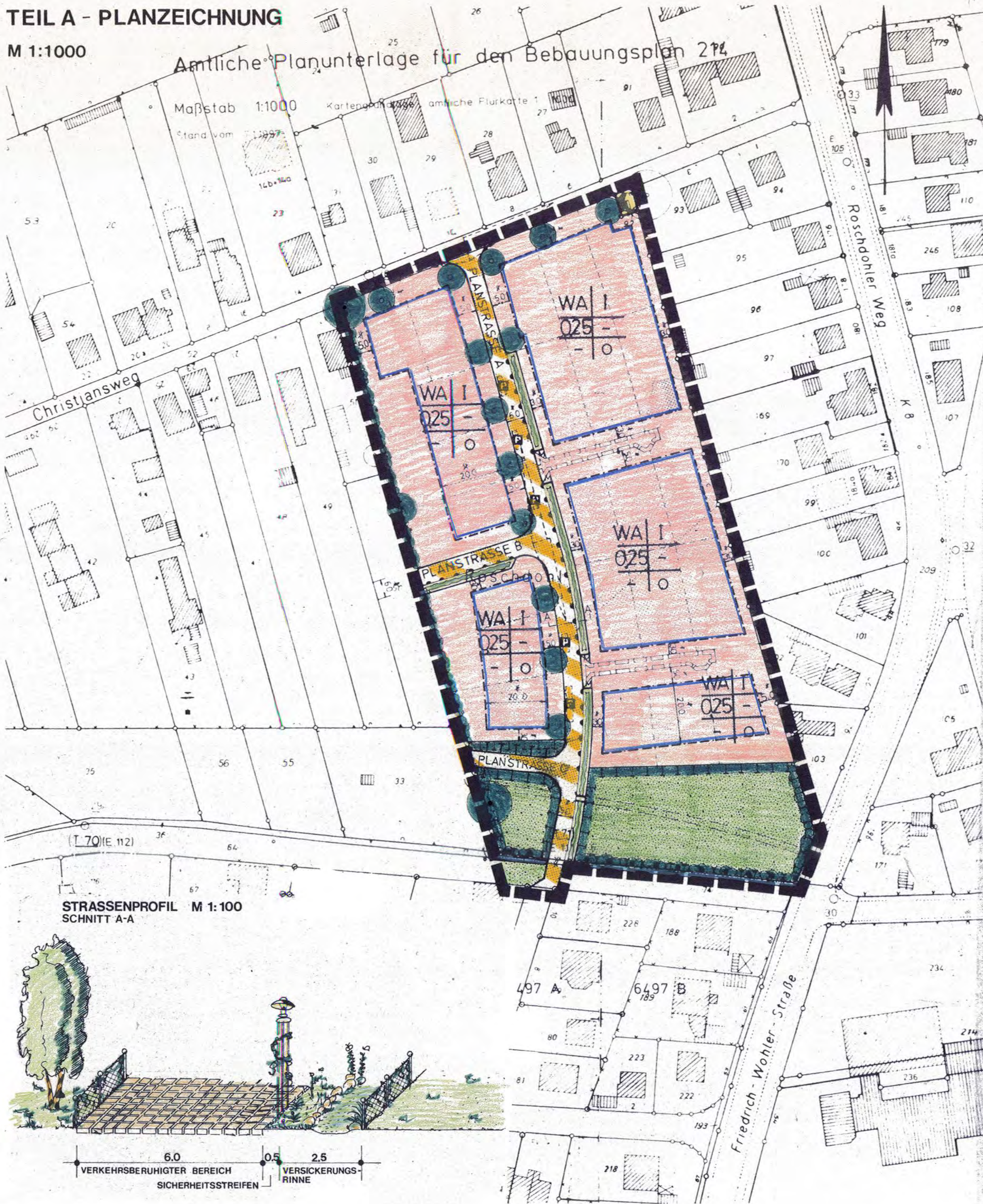


TEIL A - PLANZEICHNUNG

M 1:1000



PLANZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl (GRZ): Geschößflächenzahl (GFZ)
 Hinweise auf textliche Festsetzungen: Bauweise

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 Abs. 4 BauNVO
0,25 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- Geschößflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
 § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 von der Bebauung freizuhaltende Fläche innerhalb eines Sichtdreiecks

VERKEHRSLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
P öffentliche Parkfläche
 verkehrsberuhigter Bereich

ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
E Elektrizität

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 naturbelassene Grünflächen

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Versickerungsrinne
 Graben
WASSERFLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 Pflanzgebot für einzelne Bäume
 Pflanzgebot für Wallhecken

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER
 § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltungsgebot für einzelne Bäume
 Erhaltungsgebot für Wallhecken

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Standort für Müllgefäße
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
 § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
 vorhandene bauliche Anlagen (z. B. Wohngebäude mit Hausnummer)
 vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
 vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z. B. Grenzstein, Gebäudeecke)
 geplante Grundstücksgrenzen
 Parallelzeichen
 Flurstücksnummer
 Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
 § 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungsarten nicht zulässig.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern eine Firsthöhe von 9 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig.

HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) dürfen bauliche Anlagen (z. B. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNutzungsverordnung), sonstige Anlagen und Einrichtungen (z. B. Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen eine Höhe von 70 cm oberhalb der Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenabschnittes nicht überschreiten.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
 § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind naturnahe Wiesen und Krautsäume anzulegen sowie standortgerechte und heimische Gehölze anzupflanzen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist für je 300 m² Grundstücksfläche ein höchstzulässiger Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Für die im Vorgarten festgesetzten Baumpflanzungen sind heimische Gehölzarten mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu verwenden.

FESTSETZUNGEN DER HÖHENLAGE
 § 9 Abs. 2 BauGB
 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,6 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche liegen. Für Baugrundstücke, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, gilt die Oberkante der Verkehrsfläche im angrenzenden Abschnitt als tatsächliche Geländeoberfläche.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
 § 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO
GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Spiel-, Freizeit- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

EINFRIEDIGUNGEN
 § 9 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 Entlang den Verkehrsflächen der Planstraße A und der Planstraße B sind Einfriedigungen nur als heimische Laubholzhecken zulässig. Als Ausnahme sind begrünte Maschendrahtzäune bis 0,9 m Höhe zulässig.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN
 § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG
 Soweit der Bebauungsplan Festsetzungen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Baugrundstücke trifft, werden diese den neu gebildeten Baugrundstücken des allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet.

Hinweise
 Eine Vorschlagsliste der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 17.12.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten erfolgt.
 Neumünster, den 30.06.1997

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.12.1996 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Ratsversammlung vom 17.12.1996 ist nach § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
 Neumünster, den 30.06.1997

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 31.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Neumünster, den 30.06.1997

Die Ratsversammlung hat am 17.12.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Neumünster, den 30.06.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.02.1997 bis zum 03.03.1997 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Dauer der Auslegung ist nach § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf 4 Wochen verkürzt worden. Den Bürgern wurde nach § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG im Rahmen des Auslegungsverfahrens Gelegenheit zur Erörterung gegeben.
 Neumünster, den 30.06.1997

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 24.01.1997 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Neumünster, den 30.06.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.
 Neumünster, den 30.06.1997

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß hat am 10.04.1997 den geänderten Entwurf mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Neumünster, den 30.06.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.1997 bis zum 09.05.1997 erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die Dauer der Auslegung ist nach § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG auf 2 Wochen verkürzt worden.
 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 17.04.1997 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.
 Neumünster, den 30.06.1997

Der katastermäßige Bestand am 7. JAN. 1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Neumünster, den 26. JUNI 1997

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.06.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Neumünster, den 30.06.1997

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde am 17.06.1997 von der Ratsversammlung als Satzung nach § 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 2 Abs. 6 BauGB MaßnahmenG beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 17.06.1997 gebilligt.
 Neumünster, den 30.06.1997

Die Bebauungsplanung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet.
 Neumünster, den 07.07.1997

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 11.07.1997 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 12.07.1997 im Kraft getreten.
 Neumünster, den 14.07.1997

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049)

MaßnahmenGesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622).

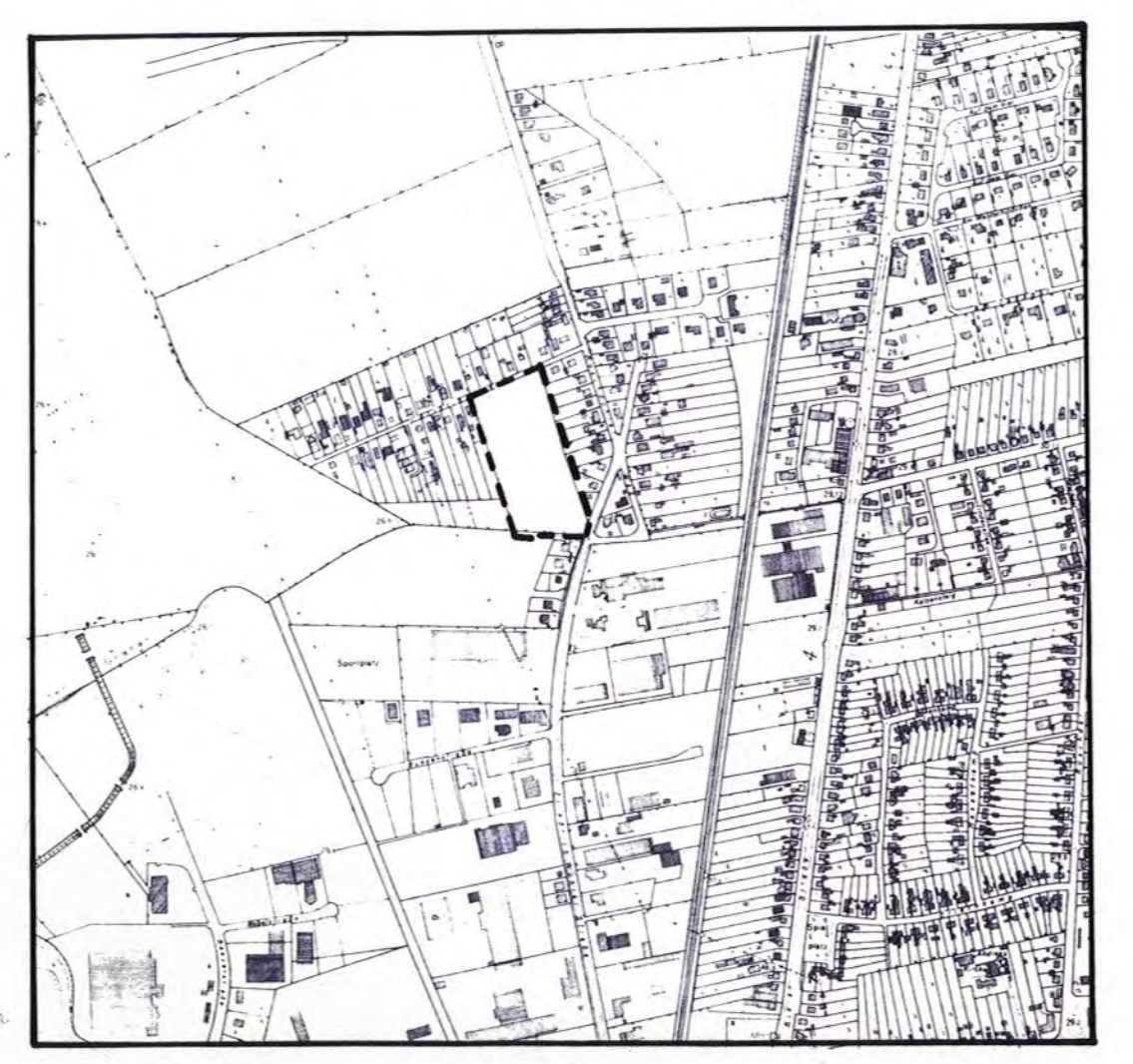
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZVO 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dez. 1996 (BGBl. I, S. 2049) und aufgrund des MaßnahmenGesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. April 1994 (GVBl. Sch.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 17.06.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 214 'Südlich Christiansweg' für das Gebiet zwischen Christiansweg, den Grundstücken westlich Roschdohler Weg und Tungendorfer Graben im Stadtteil Einfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 214 - SÜDLICH CHRISTIANSWEG -



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN CHRISTIANSWEG, DEN GRUNDSTÜCKEN WESTLICH ROSCHDOHLER WEG UND TUNGENDORFER GRABEN IM STADTTEIL EINFELD, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)

ORIGINAL