

Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 218 "Roschdohler Weg / Eichhofweg" der Stadt Neumünster

Teil A – Planzeichnung Es gilt die BauNVO 1990 M.1:500



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR	Grundfläche	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
FH	Firsthöhe	§ 16 BauNVO
VK	Verkaufsfläche	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	Abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
▼	Zufahrt / Ausfahrt	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20 BauGB
Sa	Saumstreifen	

○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
Ge	Anpflanzen von Büschen	
●	Anpflanzen von Bäumen	
○	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
G	Zweckbestimmung: Gehölzstreifen	
●	Bäume zu erhalten	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
ST	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
ST	Stellplätze	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
5,00	Maßangabe in Meter	
□	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen		
○	Knick zu erhalten	§ 9 (6) BauGB § 25 (3) LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Flurstücksgrenze
- 3.3 vorh. Flurstücksnummer
- ▨ vorh. Gebäude
- ⊙ Kronenbereich

Teil B – Text

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB**
Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (1) BauNVO
1.1 In dem Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:
– Frischmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.200m² inclusive eines Backhops bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50m².
1.2 In dem Sondergebiet SO Lebensmitteleinzelhandel ist der Vertrieb der folgenden innenstadtrelevanten Warensortimente nur auf einem Verkaufsflächenanteil von insgesamt maximal 10% zulässig:
– Bekleidung, Wäsche, Textilien, Kurzwaren
– Glas, Porzellan, Keramik
– Schuhe, Lederwaren
– Uhren, Schmuck und Silberwaren
– Foto, Optik
– Elektrogeräte, Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsmittel, Computer
– Bücher, Tonträger, Musikalien
– Spielwaren, Sportartikel
– Kunstgegenstände, Artikel zur Raumausstattung und -dekoration
- Firsthöhe gemäß § 18 (1) BauNVO**
Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Höhe des Roschdohler Weges.
- Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Anlieferung, Stellplätzen und deren Zufahrten um bis zu 2.400 qm überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind. Im Süden ist das Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB**
5.1 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Saumstreifen" sind durch Ansaat mit der Regelsaatgutmischung RSM 8.1 "Biotopflächen (ortenreiches Extensivgrünland)" Saumstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Versicherungsmulden ist zulässig.
5.2 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.
5.3 Zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft sind auf einer 1.800 qm großen Teilfläche des stadteigenen Grundstücks südlich des Pohnfelder Wegs (Gemarkung Neumünster 6296/30, Flurstück 23) Kompensationsmaßnahmen durchzuführen (Entwicklung eines strukturierten, extensiv genutzten und mit einem Saum bodenständiger Gehölzarten weitgehend umschlossenen Wiesentopots mit Feucht- und trockeneren Standorten); des weiteren sind 19 Einzelbäume als Alleepflanzung an der Kieler Straße zu pflanzen.
6. **Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB**
Im Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ist weder eine Öffnung des Frischmarktes für den Kundenverkehr noch das Durchführen von Belieferungsvorgängen zulässig. An der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 33, 3,0 m von der Südgrenze des Flurstückes 182 gelegen, ist eine 2,0 m hohe und 44,0 m lange, beidseitig begrünte Lärmschutzwand zu errichten.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebot gemäß § 9 (1) Nr.25a + Nr.25b BauGB**
7.1 Innerhalb des Sondergebietes ist je angefangene 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In Teil A "Planzeichnung" zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen festgesetzte Einzelbäume können hierbei angerechnet werden. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Zulässig sind ausschließlich standortheimische und gem. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter "gut geeignete" oder "geeignete" mittel- bis großkronige Arten und Sorten. Durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cbm je Baumstandort zu gewährleisten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv, mDb, ew, 18–20cm Stammumfang

- Innerhalb der Flächen mit Anpflanzgeboten mit der Zweckbestimmung "Gebüsch" sind mittelgroße bis große Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtschutz zu erzielen. Die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand innerhalb des Anpflanzgebietes ist zulässig. Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: Sträucher: v. Str. o.B. 100–150; 1 Gehölz / 1,5 qm oder hinsichtlich der Funktion gleichwertig. Je angefangene 50 qm Anpflanzfläche ist ein Solitärstrauch in folgender Mindestpflanzqualität zu pflanzen: Sol. 3xv m.B. 150–175
- Für die in Teil A "Planzeichnung" festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind ausschließlich standortheimische und gem. Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter "gut geeignete" oder "geeignete" mittel- bis großkronige Arten und Sorten zulässig. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 cbm je Baumstandort zu gewährleisten. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv, mDb, ew, 18–20cm Stammumfang
- Innerhalb des Sondergebietes sind die Dachflächen als extensive Dachbegrünung nachhaltig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Lichtschächte aus Glas und sonstigen durchsichtigen Materialien, Vordächer und Nebengebäude.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO

Fassaden
Die Außenwände sind aus Klinker herzustellen.

Dächer
Das Dach des Marktes ist als Flachdach auszubilden.

Werbeanlagen
Im Plangebiet ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Fläche der Werbeanlage darf max. 4 qm, die Höhe der Werbeanlage insgesamt max. 5 m betragen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316).
Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 133); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plannetzes (Planzeichenvorordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
§ 92 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H., S. 47, ber. S. 213); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2002 (GVBl. Schl.-H., S. 264).

Präambel

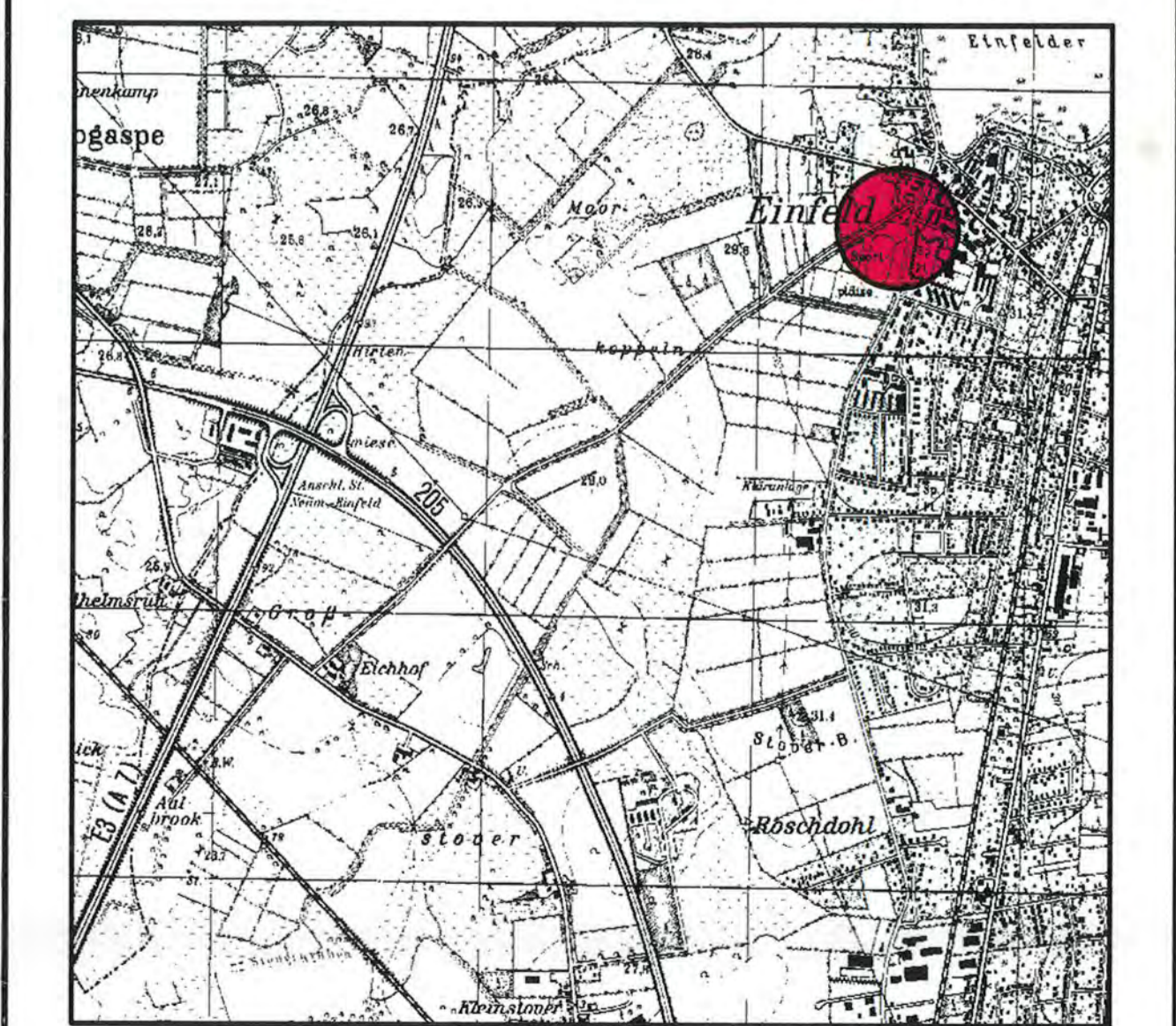
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 3316), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H., S. 213); zuletzt geändert am 16. Dezember 2002 (GVBl. Schl.-H., S. 264) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 25.09.2007 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 218 "Roschdohler Weg / Eichhofweg" für das Gebiet: Nördlicher, rd. 39 Meter breiter Teilbereich des Sportplatzgrundstücks zwischen Roschdohler Weg und Eichhofweg und rd. 100 Meter langer Teil der Parkplatzfläche entlang des Roschdohler Wegs im Stadtteil Einfeld, erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 07.02.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.
Neumünster, den 11.12.2007
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) Satz 1 BauGB ist am 27.06.2006 durchgeführt worden.
Neumünster, den 11.12.2007
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2007 frühzeitig zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Neumünster, den 11.12.2007
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag
- Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 10.05.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Neumünster, den 11.12.2007
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Neumünster, den 11.12.2007
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 29.05.2007 bis zum 29.06.2007 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.05.2007 im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden.
Neumünster, den 11.12.2007
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag
- Der katastermäßige Bestand am 12.06.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Kiel, den 03.12.2007
 öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Neumünster, den 11.12.2007
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 25.09.2007 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 25.09.2007 gebilligt.
Neumünster, den 11.12.2007
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde hiermit ausgefertigt.
Neumünster, den 12.12.07
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 11.12.2007... 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeverordnung für Schleswig-Holstein sowie auf die Rechtsfolgen wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ...12.12.2007... in Kraft getreten.
Neumünster, den 02.01.2008
 Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV – Stadtplanung
Im Auftrag

Übersichtskarte M.1:25000



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 218 "Roschdohler Weg / Eichhofweg" der Stadt Neumünster

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§4(2)	§3(2)	§4a(3)	§10
●	●	●	●	⊗	●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 17.07.2007 L/PB.
Gosch – Schreyer – Partner
Ingenieurgesellschaft mbH