



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung	Höhe baulicher Anlagen/ Höchstzahl der Wohnungen
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Hinweise auf textliche Festsetzungen	Bauweise

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WR: Reine Wohngebiete (WR) § 3 BauNVO
- WA: Allgemeine Wohngebiete (WA) § 4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

- 0,25: Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
- 0,40: Geschoßflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

**HÖHE BAULICHER ANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

H 9,00m: Firsthöhe als Höchstgrenze, bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche

**Bauweise**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o: offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO

**ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 Bau NVO
- Baugrenze

**HÖCHSTZahl DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2 Wo	Höchstzahl der Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte
------	--

**Verkehrsflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- F: Fußweg
- F + R: Fuß- und Radweg
- Wegebegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- P: öffentliche Parkfläche
- verkehrsberuhigter Bereich

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Trafostation

**FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Versickerungsfläche

**Öffentliche Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Spielplatz
- Perkämmer

**BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
- zu erhaltender Baum

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- anzupflanzende Bäume

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

- Standort für Müllgefäße

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN**  
z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO

- Abgrenzungslinie

**RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**  
§ 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Besonders geschützte Biotop (Knick) nach § 15b des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

- vorhandene bauliche Anlagen (z.B. Wohngebäude mit Hausnummer)
- vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
- entfallende bauliche Anlagen
- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)
- entfallende Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenzen
- Parallelzeichen
- Flurstücksnummer

**TEIL B - TEXT**

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
§ 9 BauGB, BauNVO

**HÖCHSTZahl DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) und des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

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

Die öffentlichen Grünflächen in den Grünachsen mit der Zweckbestimmung Parkanlagen sind als extensive Wiesenflächen zu entwickeln, die auf einen 20 %igen Flächenanteil mit Sträuchern durchsetzt werden. Je 500 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Wege- und Platzflächen sind mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag herzustellen.

Auf den städtischen Grundstücken nördlich Sitzreiheder im Stadtteil Tugendorf ist ein bunter Schlehen-Hasel-Knick auf einer Länge von 390 m anzulegen.

Auf den städtischen Grundstücken nördlich Krötenbek im Stadtteil Wittorf sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlegung eines Knicks mit 120 m Länge
- Anlegung eines 5 m breiten Gewässerschutzstreifens auf 700m<sup>2</sup> mit 10 Gehölzpflanzungen
- Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes
- Initial-Anpflanzung eines gestuften, waldfartigen Gehölzes auf 17.600 m<sup>2</sup> mit 35% Sukzessionsflächen

In Krötenbereich zu erhaltender Bäume sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen und

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT (REDUZIERT FESTESETZUNGEN FÜR DAS PLANGEBIET GEM. SATZUNGSBESCHLUSS)**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf den städtischen Grundstücken nördlich Sitzreiheder im Stadtteil Tugendorf ist ein bunter Schlehen-Hasel-Knick auf einer Länge von 390 m anzulegen.

Auf den städtischen Grundstücken südlich Krötenbek im Stadtteil Wittorf sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anlegung eines Knicks auf 100 m Länge
- Anlegung eines 5 m breiten Gewässerschutzstreifens auf 700m<sup>2</sup> mit 10 Gehölzpflanzungen
- Anpflanzung eines großkronigen Laubbaumes
- Initial-Anpflanzung eines gestuften, waldfartigen Gehölzes auf 4.550 m<sup>2</sup> mit 35% Sukzessionsflächen

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Standorte der im öffentlichen Straßenraum anzupflanzenden Bäume können verändert werden, wenn dies aus verkehrlichen Gründen oder mit Rücksicht auf die benachbarte Grundstücksnutzung zweckmäßig ist.

**ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die auf der festgesetzten Fläche vorhandene Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen ausschließlich mit der Baumart Stieleiche (Quercus robur) an gleicher Stelle und mit folgender Mindestqualität vorzunehmen: Hochstamm, 3-er Pflanzung aus extra weitem Stand, Stammumfang 14 cm - 16 cm.

Ausnahmen vom dem Erhaltungs- und Ersatzpflanzangebot können zugelassen werden, sofern je Grundstück mindestens 2 Bäume in der Reihe verbleiben und ein Baumabstand von 10 m nicht überschritten wird.

**ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN**  
§ 9 Abs. 1 a BauGB

Die zur Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf privaten Baugrundstücken erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind auf städtischen Grundstücken nördlich Sitzreiheder im Stadtteil Tugendorf, Flur 6598 A, Flurstück 9/1, sowie südlich Krötenbek im Stadtteil Wittorf, Flur 6290 C, Flurstück 84 werden den Baugrundstücken in dem mit A gekennzeichneten Bereichen zugeordnet.

**HÖHENLAGE**  
§ 9 Abs. 2 BauGB

In dem mit A gekennzeichneten Bereich darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine Höhe von 0,6 m bezogen auf den nächstgelegenen Straßenabschnitt nicht überschreiten.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**  
§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

**GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Im Reinen Wohngebiet (WR) und im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockhölzern o. ä. bestehen, nicht zulässig.

**EINFRIEDIGUNGEN**  
§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Entlang von Verkehrsflächen, Versickerungsmulden und öffentlichen Grünflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen zulässig. Die Laubholzhecken können aus Sicherheitsgründen ausnahmsweise durch Maschendrahtzäune bis zu 0,8 m Höhe ersetzt werden.

**STRASSENPROFILE M. 1 : 100**

**PLANSTRASSE "A" SCHNITT A - A**

**PLANSTRASSE "B" SCHNITT B - B**

**PLANSTRASSE "C" SCHNITT C - C**

**VERFAHRENSVERMERKE**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 26.04.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten erfolgt.

Neumünster, den 06.05.2004

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
Im Auftrag

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 04.12.2002 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Ratsversammlung vom 26.04.2004 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Neumünster, den 06.05.2004

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
Im Auftrag

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuß hat am 14.08.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neumünster, den 06.05.2004

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
Im Auftrag

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neumünster, den 06.05.2004

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 haben in der Zeit vom 16.09.2003 bis zum 16.10.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anordnungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.09.2003 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neumünster, den 06.05.2004

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
Im Auftrag

Die Ratsversammlung hat am 27.04.2004 die nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplanes nachträglich gebilligt.

Neumünster, den 06.05.2004

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
Im Auftrag

Der katastermäßige Bestand am 16.09.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 14. MAI 2004

Katasteramt Neumünster

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 27.04.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Neumünster, den 06.05.2004

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
Im Auftrag

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.04.2004 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 27.04.2004 gebilligt.

Neumünster, den 06.05.2004

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
Im Auftrag

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

Neumünster, den 14.05.04

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Im Auftrag

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 24.05.2004 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 Falligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 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 26.05.2004 in Kraft getreten.

Neumünster, den 26.05.2004

Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
Im Auftrag

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141); zuletzt geändert am 27. Juli 2001 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinien, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I, S. 1950).

Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).

§ 92 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47, ber. S. 213); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2002 (GVOBl. Schl.-H. S. 264).

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141); zuletzt geändert am 27. Juli 2001 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz (BGBl. I, S. 1950), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 213); zuletzt geändert am 16. Dezember 2002 (GVOBl. Schl.-H., S. 264) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 27.04.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 268B "SÜDLICH KAMPSTRASSE" für das Gebiet der Grundstücke Kampstraße 35 - 53 und der südlich angrenzenden Flächen, in einer Tiefe von bis zu rd. 180 m südlich der Kampstraße im Stadtteil Gadeland bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**NEUMÜNSTER**  
**SATZUNG ÜBER DEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 268 B**  
**-SÜDLICH KAMPSTRASSE-**



FÜR DAS GEBIET DER GRUNDSTÜCKE KAMPSTRASSE 35 - 53 UND DER SÜDLICH ANGENEHNEN FLÄCHEN, IN EINER TIEFE VON BIS ZU RD. 180 M SÜDLICH DER KAMPSTRASSE IM STADTTEIL GADELAND, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B).