

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Amtliche Planunterlage für den  
Bebauungsplan 33 (1. Änderung)

Gemarkung Neumünster Maßstab 1:1000  
(Grundlage: amtliche Flurkarte) Stand vom 19.08.1997  
Baumbestand vom 18.09.1997  
Überarbeitet: Stand vom 15.01.1999

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

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

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Sondergebiet (SO)  
Zweckbestimmung S. Teil B-Text  
§ 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO  
II  
0,6  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
§ 17 Abs. 4 BauNVO  
Grundflächenzahl (GRZ)  
§ 19 BauNVO  
Geschöflichenzahl (GFZ)  
§ 20 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB  
Elektrizität

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Rückhaltebecken (unterirdisch)  
Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

FLÄCHEN, DEREN BÖDEN MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SEIN KÖNNEN

§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB  
Altlagierungen

PFLANZGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern  
Pflanzgebot für einzelne Bäume

BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN, ERHALTUNGSGEBOT FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern  
Erhaltungsgesamt für einzelne Bäume  
Erhaltungsgesamt für Wallhecken

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

Z. B. § 16 Abs. 5 BauNVO  
Abgrenzungslinie

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  
entfallende bauliche Anlagen  
vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z. B. Grenzstein, Gebäudeecke)  
entfallende Grundstücksgrenzen / Zaun  
geplante Grundstücksgrenzen  
Parallelzeichen

115 Flurstücksnummer  
-25,6 vorhandene Geländehöhe  
Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ist der Betrieb von folgenden innerstadt-relevanten Warensortimenten nicht zulässig:  
- Bekleidung, Wäsche, Textilien, Kurzwaren  
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik  
- Schuhe, Lederwaren  
- Foto-Optik  
- Bücher  
- Spielwaren, Sportartikel  
- Kunstgegenstände, Artikel zur Raumausstattung und -dekoration  
- Drogerie- und Parfümerieartikel

Im Einzelfall können innerstadtrelevante Warensortimente als Nebensortimente zu einem zulässigen Warenortiment zugelassen werden, sofern der Verkaufsflächenanteil der innerstadtrelevanten Warensortimente 10 % der genehmigungsfähigen Verkaufsfläche je Betrieb nicht überschreitet.

Ein Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zulässig.

Im Hinblick auf den Störgrad der zulässigen Gewerbebetriebe gelten die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 8 BauNVO.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB  
Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen in einer Weise zu gliedern und zu bepflanzen, daß auf jeweils 6 Stellplätze 1 Baum entfällt. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen.

Im Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind mindestens 10 % der Wandflächen von Gebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Laubbäume und Sträucher in einer Weise zu pflanzen, die zu einem flächendeckenden Bewuchs führt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

WERBEANLAGEN

§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO  
Werbeanlagen sind nur an den Gebäudeaußenwänden, bis zur Unterkante der Traufe, zulässig. Mehrere Anlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Mehrere Anlagen an einem Gebäude sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

GESTALTUNG DER STELLPLATZANLAGEN

§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO  
In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m<sup>2</sup> anzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratversammlung vom 07.11.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten erfolgt.

Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 07.11.1995 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Ratversammlung vom 07.11.1995 ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

Die Ratversammlung hat am 07.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.1995 bis zum 22.02.1996 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 14.11.1995 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

Der innerstädtliche Bestand am 15.01.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden, als richtig beschließt.

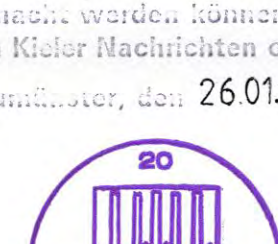
Neumünster, den 21.01.1999



Katzenamt Neumünster

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 16.06.1997 bis zum 25.07.1997 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.06.1997 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

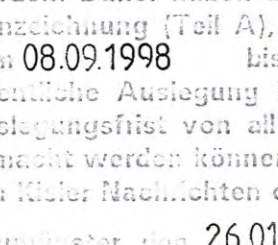
Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 08.09.1998 bis zum 08.10.1998 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 01.09.1998 im Holsteinischen Courier und in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

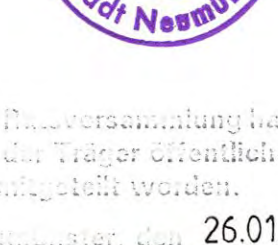
Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.12.1998 geprüft. Das Ergebnis ist angelehnt worden.

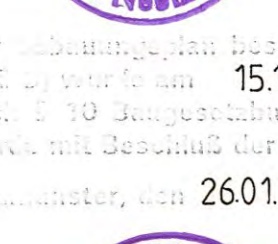
Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.12.1998 von der Ratversammlung als Satzung nach § 10 Satz 1 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratversammlung vom 15.12.1998 genehmigt.

Neumünster, den 26.01.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich IV - Stadtplanung  
im Auftrag

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

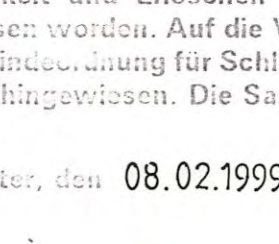
Neumünster, den 26.1.99



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 04.02.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und v. Mängeln der Auslegung, von § 2 auf die Rechtsfolgen (§ 219 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften der Bekanntmachung für Schlichtungsstellen sowie auf die Freiheiten wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Wirkung am 05.04.1999 in Kraft getreten.

Neumünster, den 08.02.1999



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister

Die Ratversammlung hat am 07.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister

Die Ratversammlung hat am 07.11.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.



Stadt Neumünster  
Der Oberbürgermeister

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1985 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 1997 vom 29. Dezember 1996 (BGBl. I, S. 2049); Maßnahmen-Gesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 622).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141).

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).

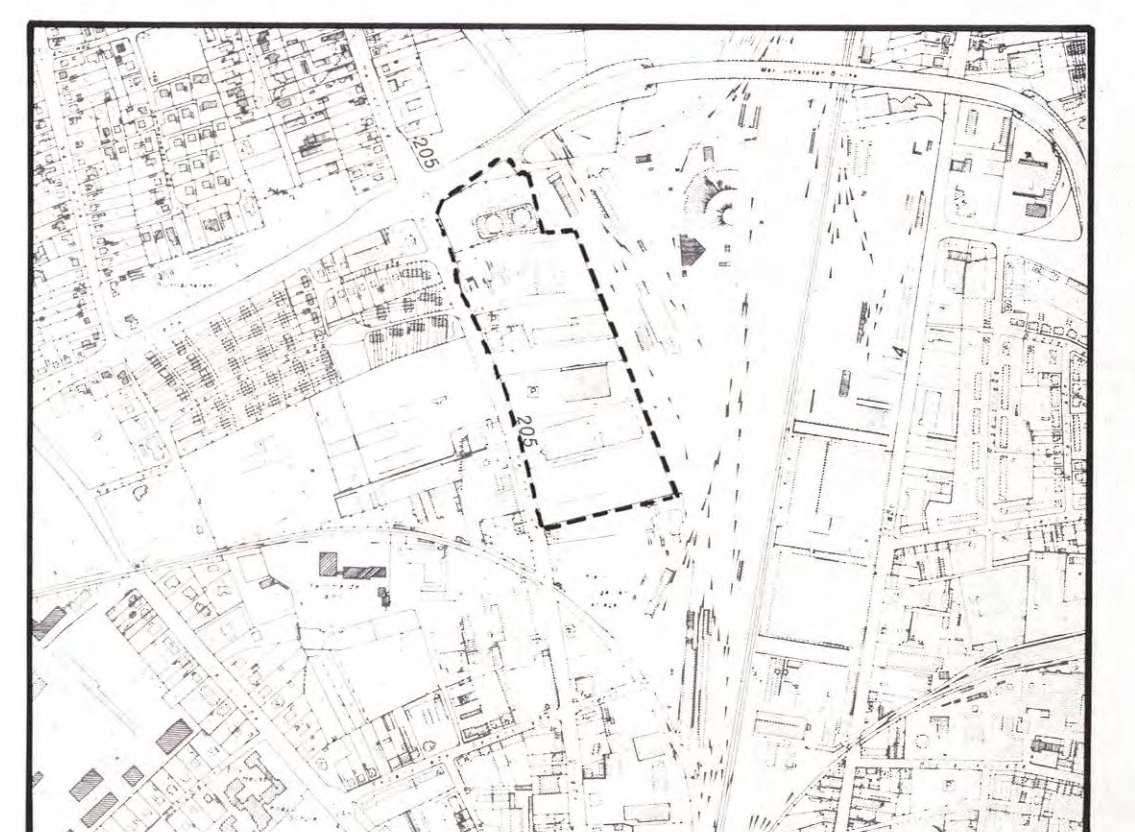
Verordnung über die Ausweisung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZVO 1990-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58).

§ 92 Abs. 4 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-Bl., S. 321)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. April 1994 (GVBl. Schl.-Bl., S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Ratversammlung vom 15.12.1998 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sondergebiet Rendsburger Straße", für das Gebiet zwischen Rendsburger Straße, Max-Johannsen-Brücke, den Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG und der bahneigenen Kleingartenanlage im Stadtteil Gartenstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

NEUMÜNSTER  
SATZUNG ÜBER DIE  
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33  
- SONDERGEBIET RENDSBURGER STRASSE -



FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN RENDSBURGER STRASSE, MAX-JOHANNSEN-BRÜCKE, DEN EISENBANANLAGEN DER DEUTSCHEN BAHN AG UND DER BAHNEIGENEN KLEINGARTENANLAGE IM STADTEIL GARTENSTADT, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)