



Feldvergleich zu  
B-Plan 33  
Sondergebiet Rendsburger Str

Gemeinde: Neumünster  
Gemarkung: Neumünster-6  
Flur: 10  
Maßstab: 1:1000 in A2  
Ges.Bu.Nr.: 15985alkis  
Stand: 07.08.2013

Dipl.-Ing. Cde Vries  
Nichtreder 32  
24537 Neumünster  
Tel.: 04321/1515  
Fax: 04321/13430  
E-Mail: CVries@aol.com  
www.vermessung-devries.de

Katastergrundlage:  
ALKIS-Daten von der Stadt Neumünster

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sondergebiet Rendsburger Straße"			Maßstab: 1:2000
Übersichtsplan			
bearbeitet:	26.08.2013	E_Candan	Neumünster, den 29.08.2013
geändert:	28.08.2013	M_Duenckmann	I.A.


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse Höhe der baulichen Anlagen (s. Text)
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Hinweis auf textliche Festsetzungen	Bauweise

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

 Sondergebiet (SO) für Einzelhandel und Gewerbe  
§ 11 Abs. 3 BauNVO

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

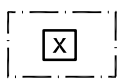
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

13 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze, bezogen auf Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnabschnittes in m

IV Zahl der Vollgeschosse als Höschsgrenze  
§ 17 Abs. 4 BauNVO

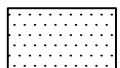
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)  
§ 19 BauNVO


 Geschossflächenzahl (GFZ)  
§ 20 BauNVO

 Bereich der ausnahmsweise zulässigen Höhenüberschreitung für einen Werbepylon (s.Text)

## ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

 überbaubare Grundstücksfläche  
§ 23 Abs.1 BauNVO

 Baugrenze  
§ 23 Abs. 3 BauNVO

## VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen

 Fuß- und Radweg

 Straßen- und Wegebegleitgrün

## FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

 Elektrizität

## UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES


§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

 Rückhaltebecken (unterirdisch)

 Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

## UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

 anzupflanzende Bäume

## UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN


§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB

 zu erhaltende Bäume

 zu erhaltende Wallhecke


## MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE


§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

 Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Stadt Neumünster

## FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN - LÄRMSCHUTZ -

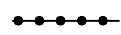
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

 Teilflächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zu Immissionsschutz (Emissionskontingente, s. Text)

 Abgrenzung der Teilflächen


## ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO

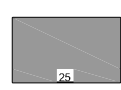
 Abgrenzungslinie

## RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

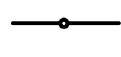
§ 9 Abs. 7 BauGB

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 vorhandene bauliche Anlagen (z.B. Wohngebäude mit Hausnummer, vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude)

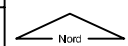
 entfallende bauliche Anlagen

 vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)

 entfallende Grundstücksgrenzen

 geplante Grundstücksgrenzen

65 Flurstücksnummer

2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Sondergebiet Rendsburger Straße"			Maßstab: ohne
Planzeichenerklärung			
bearbeitet:	26.08.2013	E_Candan	Neumünster, den 29.08.2013
geändert:	28.08.2013	M_Duenckmann	i.A.

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 BauGB, BauNVO**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- (A) Das Sondergebiet (SO) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben.
- (B) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der untenstehenden Neumünsteraner Sortimentsliste sind unzulässig.
- (C) Ein Verkauf dieser Sortimente ist nur zulässig, wenn ihr Anteil 10% der realisierten Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreitet. Die Verkaufsfläche eines dieser Sortimente darf 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.
- (D) Ein Verkauf von Sortimenten der Neumünsteraner Sortimentliste ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstseinrichtungen steht und ihnen gegenüber deutlich untergeordnet ist. Ihre Geschossfläche darf maximal 20% der Brutto-Geschossfläche des jeweiligen Betriebes betragen, sie darf die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs.3 BauNVO jedoch nicht übersteigen.

#### Neumünsteraner Sortimentsliste

- 1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)
  - 1.1 Back- und Konditoreiwaren,  
Metzgerei- / Fleischereiwaren,  
Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.), Getränke
  - 1.2 Schnittblumen,  
Zoologischer Bedarf
  - 1.3 Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln),  
Parfümerieartikel,  
Freiverkäufliche Apothekenwaren
  - 1.4 Schreib- und Papierwaren,  
Zeitungen und Zeitschriften
- 2. Zentrenrelevante Sortimente
  - 2.1 Büroartikel,  
Sortimentsbuchhandel
  - 2.2 Herren-, Damen- und Kinderbekleidung,  
sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.),  
Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,  
Wäsche und Miederwaren, Bademoden
  - 2.3 Schuhe,  
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
  - 2.4 Glas, Porzellan, Feinkeramik,  
Hausrat, Schneidwaren und Bestecke,  
Haushaltswaren,  
Geschenkartikel
  - 2.5 Spielwaren,  
Künstler-, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne,  
Musikinstrumente und Zubehör,  
Sammlerbriefmarken und -münzen
  - 2.6 Sportbekleidung und -schuhe,

- Sportartikel und -geräte (ohne Sportgroßgeräte,  
Camping- und Outdoorartikel,  
Waffen, Angler- und Jagdbedarf
- 2.7 Antiquitäten,  
Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen,  
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- 2.8 Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.),  
Leuchten und Lampen
- 2.9 Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware),  
Videokameras und Fotoartikel,  
Telefone und Zubehör,  
Bild- und Tonträger,  
Computer und Zubehör, Software
- 2.10 Orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf,  
Hörgeräte,  
Augenoptikartikel
- 2.11 Uhren, Schmuck
- 2.12 Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel,  
Erotikartikel

- (E) Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen Nr. 1 (A) - (D) sind die folgenden Einzelhandelsnutzungen in dem mit SO2 bezeichneten Sondergebiet allgemein zulässig:
- Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufssortimenten gemäß Nr. 2.8, 2.9 der Neumünsteraner Sortimentliste. Die Verkaufsfläche für diese Sortimente je Betrieb darf max. 2.300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

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

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete bauliche Anlagen können zugelassen werden, wenn diese aus betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

In dem mit X bezeichneten Bereich ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig. Die Höhe des Pylons darf 18 m nicht überschreiten.

## 3. IMMISSIONSSCHUTZ

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die in den mit TF 1 bis TF 9 bezeichneten Teilflächen festgesetzten Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) tagsüber ( 6.00 bis 22 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	Emissionskontingente LEK,	
	tags dB(A)	nachts dB(A)
TF 1	57	42
TF 2	56	41
TF 3	57	42
TF 4	62	46
TF 5	55	43
TF 6	56	41
TF 7	55	10
TF 8	58	43
TF 9	57	42

Die Emissionskontingente erhöhen sich tags und nachts innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Richtungssektors RS A um 9 dB(A) und innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Richtungssektors RS B um 4 dB(A). Der Richtungssektor A umfasst den Winkelbereich 54° bis 231°, der Richtungssektor B umfasst den Winkelbereich 278° bis 356°. Bezugspunkt der Richtungssektoren sind die Gauß-Krüger Koordinaten  $x = 3564131,01$  /  $y = 5995563,61$ .

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) sind die Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$  LEK, $i$  durch  $LEK,i + LEK,zus,k$  zu ersetzen:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die DIN 45691 kann bei der Stadtverwaltung Neumünster, Bauaufsicht, Brachenfelder Straße 1-3, 24534 Neumünster während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

#### **4. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe ist auf jeweils 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sind im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen. Sie müssen einen Stammumfang von 16/18 cm in einer Höhe von 1m über dem Erdboden aufweisen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen und zu Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind einheimische Laubbäume und Sträucher in einer Weise zu erhalten und zu ergänzen, dass ein flächendeckender Bewuchs entsteht. Die ausgewählten Gehölzarten müssen temporäre Überflutungen aushalten können (z. B. Weide, Erle).

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dürfen für Fußwege in einer Breite von maximal 2 Metern je Weg unterbrochen werden.

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind mindestens 20% der Wandflächen von Gebäuden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

Im Sondergebiet (SO) für Einzelhandelsbetriebe, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 % extensiv zu begrünen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn die Begrünung von weit gespannten Dächern und leichten Überdachungen einen unverhältnismäßig hohen konstruktiven und kostenmäßigen Mehraufwand erfordert.

#### **5. OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG**

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

#### **6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

##### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäudeaußenwänden und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen sich der Gebäudearchitektur in Bezug auf den Anbringungsort, die Größe und die Farbgestaltung unterordnen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern (Skybeamer) sind unzulässig.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch jeweils eine Werbeanlage je Betrieb um bis zu 5 m überschritten werden, wobei eine Höhe von 18 m nicht überschritten werden darf. Die Ansichtsfläche darf in diesem Fall nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> betragen.

#### Gestaltung der Grundstücke:

Straßenseitigen Grundstücksbereiche vor den Gebäudefronten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke genutzt werden.

In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen.

#### Einfriedungen:

Entlang der Verkehrsflächen ist das Baugrundstück in einer Tiefe von 3 m gärtnerisch anzulegen. Geschlossener Grundstückseinfriedigungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. dürfen eine Höhe von einem Meter bezogen auf die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten.

#### **Hinweise:**

Bei der konkreten Objektplanung ist sicherzustellen, dass die für die Versickerung vorgesehenen Flächen insoweit saniert und frei von Altlasten sind, dass eine Verunreinigung des Grundwassers sicher ausgeschlossen werden kann.

Für Teile des Plangebiets besteht der Verdacht auf Altlasten. Diese Flurstücke sind in das Boden- und Altlastenkataster aufgenommen worden. Vor Durchführung von Bauvorhaben oder einer Umnutzung dieser Flächen ist dem Altlastverdacht in geeigneter Weise in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde nachzugehen. Betroffen ist auch das Grundstück des geplanten Baumarktes, die erforderlichen Untersuchungen werden durch den Vorhabenträger veranlasst.