

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung + Zahl der Vollgeschosse, Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ) + Geschossflächenzahl (GFZ)

Zuordnung zu Teilgebieten (s. Textliche Festsetzungen) + maximale Gebäudehöhe

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

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 16 Abs. 4 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
1,0	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

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

GH 12m Gebäudehöhe als Höchstgrenze, bezogen auf die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche

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

a abweichende Bauweise (s. Text) § 22 Abs. 4 BauNVO

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

überbaubare Grundstücksfläche § 23 Abs. 1 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO

Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- öffentliche Parkfläche
- Verkehrsberuhigter Bereich

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- naturbelassene Grünflächen
- Sportplatz

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- private Grünflächen (Gartenland)

WASSERFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Bach, Graben

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- sonstige Anpflanzungen

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

- zu erhaltende Bäume

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Flächen für bauliche Lärmschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

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
- vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt (z.B. Grenzstein, Gebäudeecke)
- entfallende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- Parallelzeichen
- Flurstücksnummer

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nur in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundeneinrichtungen zulässig; die Einzelhandelnutzung muss zu den genannten Funktionen in deutlich untergeordnetem Verhältnis stehen und darf die Grenze der Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschreiten.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG - GEBIETSGLIEDERUNG / IMMISSIONSSCHUTZ
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO

Zum Schutz der in nordöstliche Richtung angrenzenden Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet vor Gewerbelärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

- Teilbereich A: L_{eq} = 51 dB(A);
- Teilbereich B: L_{eq} = 46 dB(A).

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus der festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungsgrenze mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, Abschirmung und Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

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).

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass durch Baumaßnahmen eine Verbesserung der derzeitigen Situation (Gemengelage) um mindestens 3 dB(A) gegenüber dem derzeitigen Zustand (Nullfall) erreicht wird.

Die in den Abstandsklassen I - VI der Abstandstabelle (gesonderter Textteil zum Bebauungsplan) genannten Betriebsarten sind nicht zulässig. Die in den Abstandsklassen VII - VIII genannten Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass der geplante Betrieb weder staub- noch geruchintensiv ist (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Gebäudehöhe wird die Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt von der Bunsenstraße bestimmt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Höhenüberschreitung aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist, die betreffende bauliche Anlage nur einen untergeordneten Anteil der überbauten Fläche einnimmt und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ansonsten nicht überschritten wird, sowie

- für jeweils maximal eine Werbeanlage je Betrieb an der Stelle der Leistung, sofern ihre Bauhöhe die festgesetzte zulässige Bauhöhe um nicht mehr als 5 m überschreitet, ihre gesamte Ansichtfläche nicht mehr als 40 m² beträgt, und sie keine blinkende oder wechselnde Beleuchtung aufweist.

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der maßgebenden vorhandenen Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärmemissionen aus dem Plangeltungsbereich sind die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Lärmschutzmaßnahmen freizuhalten:

- Entlang der östlichen Grundstücksgrenze nördlich der Bunsenstraße ist eine Fläche für eine bauliche Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand / -wand) mit einer Höhe von maximal 7 m freizuhalten;
- Im nordöstlichen Grundstücksbereich sind Flächen für einen Lärmschutzwand von einer maximalen Höhe von 6 m freizuhalten;

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für sonstige Anpflanzungen ist einschließlich möglicher Lärmschutzwälle mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und anschließend der Selbstentwicklung zu überlassen. Für Bäume ist ein Anteil von mindestens 25 % vorzusehen. Sie sind auf die Kernbereiche der Fläche zu konzentrieren.

Als Pflanzmaterial sind verpflanzte Heister mit 100 - 150 cm Höhe und verpflanzte Sträucher zu verwenden. Die Pflanzflächen dürfen 10 m² für Bäume und 4 m² für Sträucher nicht unterschreiten. Pflegemaßnahmen sind nur bei erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender Nutzungen zulässig.

Die erforderlichen Stellplatzanlagen sind mit Bäumen derart zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt. Es sind heimische, standortgerechte Bäume der Mindestqualität Hochstamm mit 16/18 cm Stammumfang (12/14 cm Stammumfang bei schwachwüchsigen Arten) zu verwenden. Die mindestens 10 m² großen Pflanzflächen sind als Extensivrasenfläche gemäß DIN 18917 anzulegen und zu pflegen. Gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen sind die Pflanzflächen durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT / ZUORDNUNG DER AUSGLEICH-MASSNAHMEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1 a BauGB

Zur Bewältigung der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden den Grundstücken die folgenden Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des geschützten Landschaftsbestandteils „Vierkamp“ außerhalb des Plangebietes zugeordnet:

- Neuanlage von 120 m Knicks als Ausgleich für beseitigte Knicks,
- Entwicklung von 3.544 m² intensiver Ackerfläche zu extensivem Grünland als Ausgleich für die übrigen durch das Bauvorhaben verursachten Eingriffe.

BEDINGTE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 2 BauGB

Die in dem mit B gekennzeichneten Teil des Plangebietes festgesetzten gewerblichen Nutzungen sind erst zulässig, wenn die in diesem Bereich festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen getroffen worden sind.

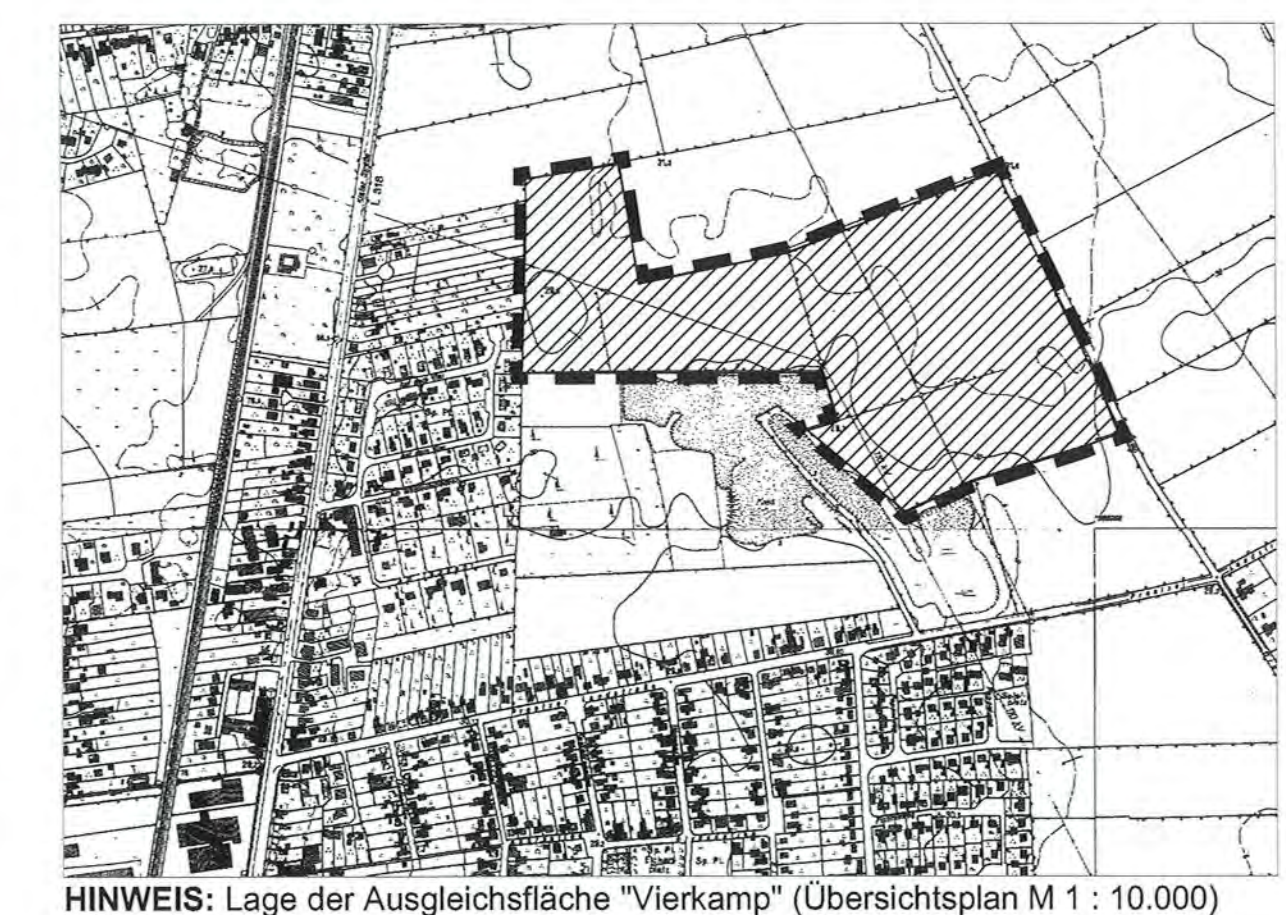
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, EINFRIEDIGUNGEN
§ 92 LBO

Auf den Baugrundstücken sind entlang der Straßenbegrenzungslinien Vorgartenflächen in mindestens 3 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Geschlossene, blickdichte Grundstückseinfriedigungen wie Mauer, Sichtschutzzäune etc. sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.



VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 15.07.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 06.10.2009 gemäß § 10 BauGB von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 06.10.2009 gebilligt.

Neumünster, den 20.10.2009

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

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

Neumünster, den 21.10.2010

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 24.03.2010 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 Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 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 mit dem 25.05.2010 in Kraft getreten.

Neumünster, den 25.03.2010

Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Fachbereich IV - Stadtplanung
im Auftrag

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018).

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 Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, I, S. 58).

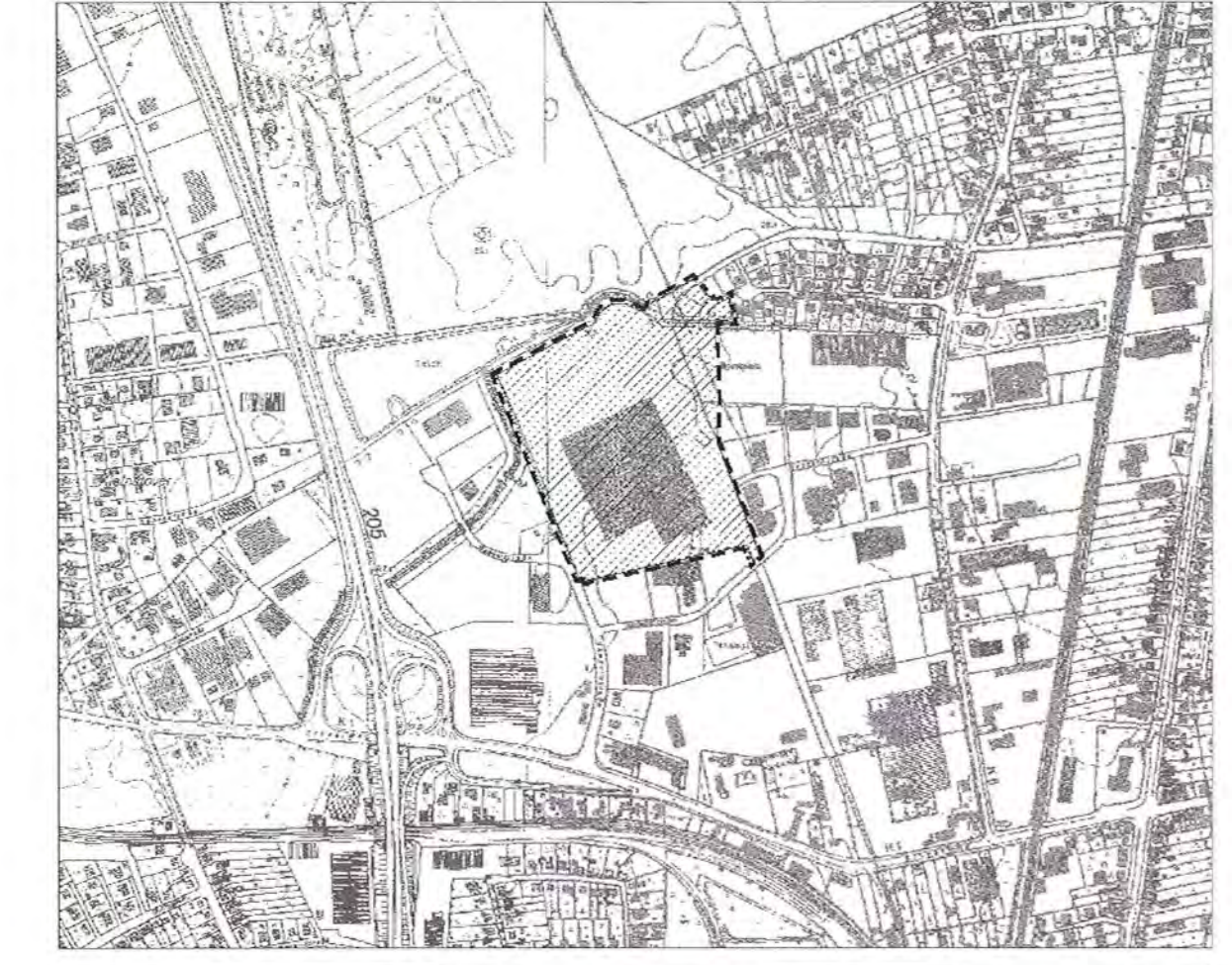
§ 92 Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GOVBl. Schl.-H., S. 47, ber. S. 213); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. Dezember 2002 (GOVBl. Schl.-H., S. 264)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Erbschaftsteuerreformgesetzes (ErbStRG) vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 3018) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GOVBl. Schl.-H., S. 213); zuletzt geändert am 16. Dezember 2002 (GOVBl. Schl.-H., S. 264) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 06.10.2009 folgende Satzung über die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „BLÖCKENKAMP“ für das Gebiet des Grundstücks Bayernerstraße 10, der östlich angrenzenden Grünfläche bis zur Sportanlage des Tennis- und Hockeyclubs e.V., der unbauten Grundstücke am Ende der Straße Am Blöckenkamp sowie der nördlich und westlich an diese Grundstücke angrenzenden Grünfläche in den Stadtteilen Tugendorf und Gartenstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem gesonderten Text (Teil C - Abstandstabelle) erlassen:

NEUMÜNSTER SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66 - BLÖCKENKAMP -

FÜR DAS GEBIET DES GRUNDSTÜCKS BAYERNSTRASSE 10, DER ÖSTLICH ANGRENZENDE GRÜNFLÄCHE BIS ZUR SPORTANLAGE DES TENNIS- UND HOCKEYCLUBS E.V., DER UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE AM ENDE DER STRASSE AM BLÖCKENKAMP SOWIE DER NÖRDLICH UND WESTLICH AN DIESE GRUNDSTÜCKE ANGRENZENDE GRÜNFLÄCHE IN DEN STADTEILEN TUGENDORF UND GARTENSTADT, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B)



STADT NEUMÜNSTER
Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Verfahrensstadium	§ 9(1)	§ 9(2)	§ 9(3)	§ 9(4)	§ 10
beantragt	18.05.2009	E.Candem			Neumünster, den 20.10.2009
geändert	16.10.2009	E.Candem			