

**SATZUNG DER STADT NEUMÜNSTER**  
**über die**  
**4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 110**  
**„WÜHRENBEGSRABEN“**  
**für das Gebiet zwischen Altonaer Straße, den Baugebieten am Krokamp**  
**und an der Saalestraße sowie dem Feldweg südlich vom Wührenbeksgraben im Stadtteil Wittorf**

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 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), 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 folgende Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 110 „Wührenbeksgraben“ für das Gebiet zwischen Altonaer Straße, den Baugebieten am Krokamp und an der Saalestraße sowie dem Feldweg südlich vom Wührenbeksgraben im Stadtteil Wittorf einschließlich des Erweiterungsgebietes der 3. Änderung und Erweiterung (Grundstücke Havelstraße 28 – 32 und südlich angrenzende Grünfläche) erlassen:

**§ 1 Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen**

Der Teil B - Text - des Bebauungsplanes Nr. 110 wird durch folgende Festsetzung ergänzt:

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

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird auf 10 m, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße, begrenzt.

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 Stätte der Leistung, sofern ihre Bauhöhe die festgesetzte zulässige Bauhöhe um nicht mehr als 5 m überschreitet, ihre gesamte Ansichtsfläche nicht mehr als 40 m<sup>2</sup> beträgt, und sie keine blinkende oder wechselnde Beleuchtung aufweist.“

**§ 2 Vorgartengestaltung und Einfriedigungen**

Die unter der Überschrift „Vorgartengestaltung und Einfriedigungen“ im Teil B - Text - des Bebauungsplanes Nr. 110 enthaltenen örtlichen Bauvorschriften mit dem Wortlaut

„Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind Vorgärten in mindestens 3 m Tiefe gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Innerhalb der Vorgärten - in mindestens 1,5 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie - sind eingegrünte Einfriedigungen bis zu 2 m Höhe aus kunststoffummanteltem Maschendrahtzaun zwischen Stahlstützen zulässig“,

die unter den Überschriften „Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet“ und „Einfriedigungen im Gewerbegebiet“ im Teil B - Text - der 1. Änderung und Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 110 enthaltenen örtlichen Bauvorschriften mit dem Wortlaut

„Die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Linie in beidseitiger Verlängerung der vordersten Gebäudefront dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden; sie sind gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze in begrenzter Anzahl können ausnahmsweise zugelassen werden.

(...)

Wenn eine straßenseitige Einfriedigung der Grundstücke erforderlich ist, dann ist diese auf oder hinter einer Linie in beidseitiger Verlängerung der vordersten Gebäudefront zu errichten. Ausnahmsweise kann gestattet werden, daß Einfriedigungen bis zu einem Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden“,

sowie die unter der Überschrift „Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen“ im Teil B - Text - der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 110 enthaltenen örtlichen Bauvorschriften mit dem Wortlaut

„Die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden; sie sind gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze in begrenzter Anzahl können ausnahmsweise zugelassen werden.“

werden aufgehoben und durch folgende örtlichen Bauvorschriften ersetzt:

„VORGARTENGESTALTUNG UND EINFRIEDIGUNGEN  
§ 92 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 4 LBO

Auf den Baugrundstücken im Gewerbegebiet 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 Grundstückseinfriedigungen wie Mauern, Sichtschutzzäune etc. sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.“

## **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Neumünster, den .....

Unterlehberg  
Oberbürgermeister