



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse, Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Hinweise auf textliche Festsetzungen	Höhe baulicher Anlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO
--	--------------------------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 17 Abs. 4 BauNVO
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

9 m	Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstgrenze, bezogen auf die nächstgelegene öffentlich Verkehrsfläche
-----	--

BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

O	offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
---	---------------------------------------

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 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
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
	- verkehrsberuhigter Bereich
	- Aufstellort für Müllgefäße

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

	Abwasser
--	----------

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	naturbelassene Grünfläche, Regenwasserverdickerung
--	--

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kuldkapflege)
--	---

ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

	zu erhaltender Knick
--	----------------------

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
--	---

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN

Z.B. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 Abs. 5 Nr. BauNVO)

	Abgrenzungslinie
--	------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s. Text)
--	--

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (LÄRMSCHUTZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
--	---

	Bezeichnung von Teilbereichen mit Festsetzungen zu Lärmschutzmaßnahmen (siehe Text)
--	---

	Abgrenzung der Teilbereiche
--	-----------------------------

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene bauliche Anlagen (z.B. Wohngebäude mit Hausnummer)
--	---

	vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude
--	---

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

	entfallende Grundstücksgrenzen
--	--------------------------------

	geplante Grundstücksgrenzen
--	-----------------------------

	Parallelzeichen
--	-----------------

	Flurstücksnummer
--	------------------

	Sichtdreieck
--	--------------

	Fluchtlinie für die Baugrenze
--	-------------------------------

STADT NEUMÜNSTER

Der Oberbürgermeister - Fachbereich IV - Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 122 "Schwarzer Weg"

1. Änderung

Planzeichnung / Legende

o. Maßstab

Nord

bearbeitet	07.12.2010	M. Duennemann	Neumünster, den 16.06.2011
geprüft	03.05.2011	E. Candan	l.A.

Datengrundlage ALK, 2009 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H.

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Im Mischgebiet (MI) ist die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich genutzten Gebietsteilen) sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten in den übrigen Gebietsteilen) nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

In den mit (A) gekennzeichneten Bereichen des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß der Neumünsteraner Sortimentsliste (gesonderter Textteil C, Ziffer 2, zur Änderung des Bebauungsplanes) grundsätzlich unzulässig. Sie können ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Einzelhandelsnutzung muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, und
- die Einzelhandelsnutzung muss den o.g. Einrichtungen gegenüber deutlich untergeordnet sein. 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.

Im Falle der o.g. Ausnahmen darf eine Verkaufsfläche von 400 m² nicht überschritten werden.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

In den mit (B) gekennzeichneten Bereichen des Mischgebiets sind nur die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 5 BauNVO (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) zulässig.
(§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

STELLPLÄTZE, GARAGEN, NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,5 m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, müssen allseits einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen dem Schutz des angrenzenden Knicks. Innerhalb dieser Flächen ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nicht zulässig.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Der innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gelegene Knick ist auf Dauer zu unterhalten und zu pflegen.

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(LÄRMSCHUTZ)
§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

1. Schutz vor Verkehrsimmissionen

In den in der Planzeichnung entsprechend umgrenzten Bereichen des Plangebietes sind für Gebäude mit Wohn- oder Büroräumen folgende Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsimmissionen erforderlich:

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen / Lärmpegelbereiche (LPB)

In den Lärmpegelbereichen III - V sind für Wohn- und Aufenthaltsräume an den Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude die folgenden erforderlichen Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$

Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$

Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB(A)}$

Lärmpegelbereich V:

Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. $R'_{w,res} = 45 \text{ dB(A)}$

Büroräume o.ä.: erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB(A)}$

Ausnahmen sind zulässig, wenn andere Lärmpegelbereiche an den Außenbauteilen nachgewiesen werden können.

Schallschutz von Schlafräumen

Im den gekennzeichneten Bereichen sind Fenster von Schlafräumen zu der schallabgewandten Seite (Süden) zu orientieren; sofern diese Räume ausschließlich zu anderen Seiten orientiert sind, hat ihre Belüftung ebenfalls mittels raumluftechnischer Anlagen oder über schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen zu erfolgen. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts vor dem betroffenen Raum unterschritten wird.

Schutz von Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone etc. ohne schallabschirmende Maßnahmen nur zur schallabgewandten Seite (Süden) zulässig. Eine schallabschirmende Wirkung kann durch Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten von Gebäudeteilen oder durch Errichtung zusätzlicher Lärmschutzwände im jeweiligen Nahbereich erzielt werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass diese Lärmschutzmaßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung der Schalleinwirkungen um das Maß der Überschreitung des Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags bewirken.

2. Schutz vor gewerblichen Immissionen

Aufgrund des Betriebes eines Lebensmittel-Discountmarktes im nördlichen Plan-Teilgebiet (A) sind folgende Maßnahmen zum Schutz der restlichen Baugrundstücke vor gewerblichen Immissionen erforderlich:

Aktiver Lärmschutz (Bau von Schallschutzwänden)

Entlang der südlichen Grenzen der Flurstücke 123 und 124 sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,5 m über Gelände zu errichten.

Die flächenbezogene Masse der Wand darf 10 kg/m² nicht unterschreiten. Die Wände dürfen keine Öffnungen und Undichtigkeiten aufweisen.

Aufenthaltsräume in Obergeschossen

In dem mit (C) gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen an den Nord-, Ost- und Westseiten der Gebäude nur bis zu einer Höhe von 3,5 m über Gelände zulässig.

In dem mit (D) gekennzeichneten Bereich sind Fenster von Aufenthaltsräumen an den Nord- und Westseiten der Gebäude nur bis zu einer Höhe von 5,5 m über Gelände zulässig.

Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass sich durch eine Nutzungsänderung der Grundstücke im Plan-Teilgebiet (A) Verringerungen der gewerblichen Emissionen ergeben, die zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an den südlichen Grenzen der Flurstücke 123 und 124 führen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.

GESTALTUNG VON WERBEANLAGEN

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.

SATZUNG

der Stadt Neumünster über die 1. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 122 „Schwarzer Weg“

Teil C - Text: Neumünsteraner Sortimentsliste

Gesonderter Textteil zur Satzung der Stadt Neumünster über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Schwarzer Weg“ für das Gebiet zwischen der Wasbeker Straße im Norden, dem Grundstück Wasbeker Straße 333 im Osten, der Kleingartenanlage „Glückauf“ im Süden und den Grundstücken Wasbeker Straße 351 und 351 a im Westen in den Stadtteilen Faldera und Böcklersiedlung / Bugenhagen.

Anmerkung:

Die Neumünsteraner Sortimentsliste enthält eine nach Aufzählung und Zuordnung von Einzelhandels-Verkaufssortimenten entsprechend den Vorschlägen des am 02.12.2008 von der Ratsversammlung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Neumünster. Die Zulässigkeit von Sortimenten als Haupt-Verkaufssortimente im Plangebiet wird durch textliche Festsetzung im Teil B geregelt.

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- u. 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, Staub-
sauger, 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

3. Nicht zentrenrelevante Sortimente

- 3.1 Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)
 - Gartenmöbel und Polsterauflagen
 - Bettwaren, Matratzen
 - Bodenbeläge, Teppiche
- 3.2 Bauelemente, Baustoffe
 - Eisenwaren, Beschläge
 - Elektroinstallationsmaterial
 - Farben, Lacke
 - Fliesen
 - Tapeten
 - Gartenbedarf und Gartengeräte
 - Holz
- 3.3 Kamine und Kachelöfen
 - KFZ- und Motorradzubehör
 - Maschinen und Werkzeuge
 - Pflanzen und Sämereien
 - Sanitärbedarf
 - Rollläden und Markisen
 - Baumarktspezifische Waren
- 3.4 Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
 - Fahrräder und Zubehör
 - Sportgroßgeräte