

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 3 BauNVO

- 1.1 Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Ziffer 1. der Sortimentsliste der Stadt Neumünster als Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.250 m² zulässig.

Auf maximal 25% der Verkaufsfläche dürfen im Randsortiment auch andere Waren angeboten werden.

Auf maximal 5 % der überbaubaren Fläche sind zudem auch Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zusätzlich sind auf maximal 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche auch Dienstleistungsbetriebe und Betriebe des Lebensmittelhandwerks zulässig.

- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind folgende Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

- 2.1 Im Sondergebiet "Nahversorgung" darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

2.2.1 Maximale Gebäudehöhe (GH max.)

Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachhaut bestimmt.

2.2.2 Maximale Traufhöhe (TH max.)

Die Traufhöhe von Gebäuden wird durch den Schnittpunkt zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut bzw. bei Flachdächern durch die Oberkante der Attika bestimmt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen gilt der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) als Traufhöhe. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

2.2.3 Überschreitungen im WA 2

Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" beträgt bei Gebäuden mit flach geneigtem Pultdach ohne ein oberhalb eines zweiten Vollgeschosses befindliches Dach- oder Staffelgeschoss die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) abweichend 33,5 m üNN.

2.2.4 Überschreitungen im SO

Im Sondergebiet "Nahversorgung" darf die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch technische Anlagen (z. B. Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Nr. 4 BauNVO

- 3.1 Die im Sonstigen Sondergebiet mit "a1" bezeichnete abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.

TEXT - TEIL B (Fortsetzung)

- 3.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" mit "a2" bezeichnete abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichen Grenzabständen und einer Gebäudelänge von maximal 15 m für Einzelhäuser und maximal 10 m je Doppelhaushälfte zulässig.

4. HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" sind je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.

5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 5.1 Die mit "(a)" gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Gehrechten zugunsten des angrenzenden Grundstückes (Flurstück 250) zwecks Anlegung eines Zuwegung zu den südlich angrenzenden Flächen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Wegrechten können zugelassen werden.
- 5.2 Die mit "(b)" gekennzeichnete Fläche dient zur Begründung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zwecks Anlegung eines 3 m breiten Wanderweges sowie zur Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des angrenzenden Grundstückes (Flurstück 386) zwecks Anlegung von Versorgungsleitungen und Schaffung einer Zuwegung. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Wegrechten können zugelassen werden.

6. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

- 6.1 Die festgesetzte Gemeinschaftsmüllanlage (GA) ist dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" zugeordnet.

7. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 7.1 Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen sind bei Neu-, Um- und Ausbauten Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm am Gebäude zu treffen. Dazu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 (Januar 2018) für

- a) schutzbedürftige Räume in der Nebenzeichnung 1 und
- b) für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, in der Nebenzeichnung 2 festgesetzt.

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

TEXT - TEIL B (Fortsetzung)

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE DEREN BINDUNG UND ERHALTUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB

- 8.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, zu pflegen sowie bei Abgang durch heimische, standortgerechte Laubbäume derselben Art zu ersetzen. Die für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Standorte sind als Vegetationsflächen beizubehalten oder anzulegen. Beeinträchtigungen im Wurzelbereich sind zu verhindern.
- 8.2 Im Sonstigen Sondergebiet ist je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 6 m² offene und wasserdurchlässige Baumscheibe sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Es sind heimische, standortgerechte Bäume der Mindestqualität Hochstamm mit 18 cm Stammumfang in 1 m Höhe zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen Baugebietsgrenze sowie gliedernd innerhalb der Stellplatzanlage anzuordnen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.3 Die am Rande der Allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" und nördlich im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung" festgesetzten Anpflanzflächen sind durchgängig mit einer Hecke zu bepflanzen. Es sind sowohl freiwachsende bunte als auch geschnittene Hecken zulässig. Die Mindestbreite der Hecke beträgt 1,0 m. Es sind heimische, standortgerechte Laubgehölzarten als Heckenpflanzen in der Qualität 100/125, zwei mal verpflanzt mit mindestens 3 Pflanzen je laufende Meter zu verwenden. Die Heckenpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 8.4 Die Dachflächen im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgung" sind, soweit sie nicht der Belichtung oder für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, zu mindestens 80 vom Hundert mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

1. GESTALTUNG VON BAULICHEN ANLAGEN

- 1.1 Gestaltung von Staffelgeschossen
Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" müssen bei Geschossen oberhalb der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (d.h. Dach- oder Staffelgeschosse) mit senkrecht aufgehenden Außenwänden die Außenwände um mindestens 1,5 m hinter die Außenwände der darunter liegenden Vollgeschosse zurückspringen.
- 1.2 Dachgestaltung
Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" darf die Dachneigung bei den Hauptgebäuden 50 Grad nicht übersteigen.
- 1.3 Dachmaterial
Im gesamten Plangebiet sind glänzende und stark reflektierende Eindeckungs-materialien als Dacheindeckung unzulässig.
- 1.4 Gestaltung von Gemeinschaftsmüllanlagen
Die dem Allgemeinen Wohngebiet "WA 2" zugeordnete Gemeinschaftsmüllanlage ("GA") ist mit Sichtschutzelementen einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

2. WERBEANLAGEN

- 2.1 Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie mit nach oben gerichteten Lichtstrahlern sind unzulässig.

NEBENZEICHNUNG 1

Maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



NEBENZEICHNUNG 2

Maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



TEXT - TEIL B (Fortsetzung)

III. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

1. **DEFINITION VERKAUFSFLÄCHE**

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen sowie Schaufenster. Es gehören auch sonstige Flächen dazu, die dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes des Einzelhandelsbetriebes zählen nicht zur Verkaufsfläche. (vgl. Urteile BVerwG 4 C 10.04 und C 14.04 vom 24. November 2005 sowie BVerwG 4 C 1/16 vom 09.11.2016)

2. **ARCHÄOLOGISCHER DENKMALSCHUTZ**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer oder -besitzer sowie die Leiter der Arbeiten vor Ort.

3. **DENKMALSCHUTZ**

Die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals (KD) bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 S. 3 Denkmalschutzgesetz der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

4. **ARTENSCHUTZ**

Anmerkung: Details zu den nachfolgenden Maßnahmen sind der artenschutzrechtlichen Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 165, Dipl.-Biol. Leupolt, 08. Januar 2020 zu entnehmen.

- a. Innerhalb des gesamten Plangebietes sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich zielgerichtete Lichtquellen mit einem UV-armen, insekten- und fledermausfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum zulässig. Die Lampen sind möglichst niedrig zu installieren und sollen nach unten abstrahlen.
- b. Innerhalb des Plangebietes oder ortsnah sind vier Ersatzquartiere für Fledermäuse anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.
- c. Bei Gehölzrodung und/oder Gebäudeabriss sind die artenschutzrechtlichen Bauzeitenregelungen zu beachten.
- d. Vor Gebäudeabriss/Baumfällung ist eine erneute Kontrolle auf aktuellen Fledermausbesatz durchzuführen.

5. **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zu versickern. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu berücksichtigen.

6. **GRUNDWASSERNUTZUNG**

Eine Grundwassernutzung für den Hausgebrauch oder zur Gartenbewässerung ist aufgrund einer Grundwasserverunreinigung durch LCKW ausgeschlossen.

7. **BRANDSCHUTZ**

Die Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sowie Aufstell- und Anleiterflächen müssen den aktuellen Regelungen der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein, der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14 090 entsprechen.

8. **IMMISSIONSSCHUTZ**

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Bebauungs- und Nutzungskonzept wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm überprüft und damit sowohl die Einhaltung der Immissionsrichtwerte als auch die grundsätzliche Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes gutachterlich unter Berücksichtigung vorgesehener Lärmschutzmaßnahmen bestätigt. Diese umfassen die vollständige Einhausung der Anlieferungszone und der Einkaufswagensammelboxen sowie die Verwendung von Asphalt für die Straßenoberflächen der Fahrwege der Stellplatzanlage.

9. **EINSICHTNAHME DER NORMEN UND VORSCHRIFTEN**

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

10. **RECHTSFOLGEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Hanssen-Gelände, nördlich Hauptstraße“ werden die Festsetzungen des östlich angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 164 „VAW-Gelände“, die innerhalb des Geltungsbereiches von Bebauungsplan Nr. 165 liegen, überdeckt und damit gleichsam ersetzt.

SORTIMENTSLISTE FÜR DIE STADT NEUMÜNSTER

(gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008, Fortschreibung 2016)

1. Zentrenrelevante Sortimente

hiervon nahversorgungsrelevant

- 1.1 Backwaren / Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel
- 1.2 Schnittblumen
- 1.3 Drogeriewaren / Körperpflegeartikel, Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- 1.4 Zeitungen / Zeitschriften

2. Weitere zentrenrelevante Sortimente

- 2.1 Bücher, Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- 2.2 Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung und Wäsche)
- 2.3 Schuhe, Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
- 2.4 Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- 2.5 Spielwaren, Künstlerartikel / Bastelzubehör, Musikinstrumente und Zubehör, Sammlerbriefmarken und münzen
- 2.6 Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel / Sportkleingeräte, Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
- 2.7 Heimtextilien, Wohndekorationsartikel, Gardinen / Dekostoffe, Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
- 2.8 Elektrokleingeräte
- 2.9 Unterhaltungselektronik und Zubehör, Telekommunikation und Zubehör, Fotoartikel, Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör
- 2.10 Sanitätsartikel, Optik / Augenoptik / Hörgeräte
- 2.11 Uhren / Schmuck
- 2.12 Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- 2.13 Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- 2.14 Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen

3. Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

- 3.1 Möbel (inkl. Küchen), Bettwaren / Matratzen
- 3.2 Teppiche (Roll- und Einzelware), Bodenbeläge, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Installationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Tapeten, Gartenartikel / -geräte (inkl. Polsterauflagen für Gartenmöbel)
- 3.3 Kamine / Kachelöfen, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze), Maschinen / Werkzeuge, Pflanzen / Samen, Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor), Sanitärartikel, Rollläden / Markisen
- 3.4 Elektrogroßgeräte, Fahrräder und technisches Zubehör, Sportgroßgeräte, Büromaschinen, Kinderwagen
- 3.5 Angler- und Jagdartikel, Waffen, Reitsportartikel
- 3.6 Zoologische Artikel, lebende Tiere Heimtier- und Kleintierfutter
- 3.7 Erotikartikel
- 3.8 Kraftfahrzeuge
- 3.9 Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse