

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 BauGB, BauNVO

**1. Art der Baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**1.1 Ausschluss/ Einschränkung Einzelhandelsbetriebe**  
§ 1 Abs. 5 und 9 BauNO

1.1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.2 Davon abweichend können im Gewerbegebiet GE 1 Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise unter folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Verkaufsstätte hat kein zentren- und/oder nahversorgungsrelevantes Kernsortiment,
- die Verkaufsstätte muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendienstleistungsbetrieb stehen, und
- die Verkaufsstätte muss den o. g. Einrichtungen gegenüber deutlich untergeordnet sein.

**1.2 Gebietsgliederung / Immissionsschutz**  
§ 1 Abs. 4 BauNVO

Zum Schutz der in nordöstlicher Richtung angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm sind im Gewerbegebiet GE 1 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden Emissionskontingente LEK<sub>i</sub> (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

LEK<sub>i</sub> = 45 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 den festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln 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).

**2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

2.1 Als unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung (GH Gebäudehöhe) wird die mittlere Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße (Wendeplatz Baeyerstraße) im Bereich der Grundstückszufahrt an der Straßenbegrenzungslinie bestimmt.

- 2.2 Als oberer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung (GH Gebäudehöhe) gilt der First am höchsten Punkt der baulichen Anlage. Unberücksichtigt bleiben technische Anlagen wie Aufbauten für Aufzugsanlagen, Antennen, Schornsteine, Anlagen zur Gebäudereinigung, Lüftungs- und Klimaanlage, Ansaug- und Abluftrohre, Solar- oder PV-Anlagen sowie ähnliche technische Dachaufbauten.

### **3. Bauweise**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

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

### **4. Fuß- und Radweg / Öffentliche Grünfläche**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 15 BauGB

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Fuß- und Radweg‘ innerhalb der öffentlichen Grünfläche kann hinsichtlich Verlauf und Breite abweichend ausgeführt werden.

### **5. Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Trasse (L) dient zur Begründung von Leitungsrechten für die Stadt Neumünster und beauftragte Unternehmen zugunsten des Betriebs / der Unterhaltung von Verrohrungen und Ver- und Entsorgungsleitungen.

- 5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Trasse (F) dient zur Begründung von Fahrrechten für die Stadt Neumünster und beauftragte Unternehmen zugunsten der Anfahrbarkeit der angrenzenden öffentlichen Grün- und Wasserflächen für dortige Herstellungs- und Unterhaltungsmaßnahmen.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 6.1 Erhalt von naturnahen Vegetationsbeständen

Die Vegetationsbestände innerhalb der als ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft‘ gekennzeichneten Flächen sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Herstellung und Unterhaltung des in der Planzeichnung festgesetzten Fuß- und Radweges einschließlich einer Brücke zur Querung des Tungendorfer Grabens sowie Unterhaltungsmaßnahmen am Tungendorfer Graben zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Gewässerfunktion sowie Gehölzschnittmaßnahmen, die im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht erforderlich werden, sind zulässig.

#### 6.2 Beleuchtungen

Beleuchtungen müssen ausschließlich als insektenfreundliche und fledermausverträgliche Lichtquellen/LED-Beleuchtung (warmweiße Lichtfarbe < 2.700 Kelvin) mit ausschließlich nach unten abstrahlenden Leuchten ausgeführt werden, so dass eine Abstrahlung in geschützte Biotope und andere Gehölze unterbleibt.

### **7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz der Büronutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

**8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

8.1 Einzelbäume

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig in der nächsten Pflanzperiode der Mindestqualität Solitärhochstamm, 3x verpflanzt, mit 18/20 cm Stammumfang zu ersetzen.

8.2 Flächiges Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot

Innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzung von Sträuchern, Bodendeckern, Stauden oder Gräsern so zu ergänzen, dass sich unter Rückbau des Nord-Süd verlaufenden Weges eine zusammenhängende Vegetationsfläche entwickelt. Davon abweichend ist in der nördlichen Fläche in Süd-Nord-Richtung ein befahrbarer Weg mit wasser- gebundener Befestigung zulässig. Des Weiteren sind bis zu zwei in Ost-West-Richtung verlaufende Fußwegequerungen mit jeweils bis zu 3 m Breite zulässig.

Die vorhandenen und angepflanzten Gehölze und sonstigen Vegetationsbestände sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.3

Pflanzgebote

Innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 ist bei größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn Stellplätze je angefangene sechs Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 16 – 18 cm) mit einer mindestens 6 m<sup>2</sup> großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer 12 qm<sup>3</sup> großen Baumgrube zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO

**1. Werbeanlagen**

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

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

**2. Vorgarten- und Freiflächengestaltungen**

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO

2.1 Zufahrten, Wege, Stellplätze und Hofflächen sind wasserdurchlässig (wasserdurchlässiges Pflaster oder Pflaster mit min. 10% Fugenanteil) herzustellen, sofern keine nutzungsbezogenen Anforderungen des Gewerbebetriebes nach den anerkannten Regeln der Technik dagegensprechen.

2.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den straßenseitigen Baugrenzen sind zu mindestens 50 % als offene Vegetationsfläche, anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke benötigt werden.

### **3. Begrünung baulicher Anlagen**

§ 86 Abs. 1 Nr. 8 LBO

#### **3.1 Dachbegrünung**

Dächer mit einer Dachneigung von  $\leq 15^\circ$  sind auf mindestens 70 % der Dachfläche dauerhaft mit einem Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu begrünen, sofern keine funktionalen Gründe (z. B. Dachflächen für technische Einrichtungen, Belichtungszwecke) entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mind. 10 cm betragen.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht sind zulässig, wenn die Dachbegrünung nachweislich zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Mehraufwand führt (z. B. Gesamtbauwerkskosten werden um mehr als 20 % erhöht). In diesen Ausnahmefällen kann die zu begründende Dachfläche auf 25 % und die Höhe der Substratschicht auf 5 cm reduziert werden.

Flächen, die aus funktionalen Gründen für technische Anlagen (z.B. Aufbauten für Aufzugsanlagen, Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung) oder für Belichtungszwecke benötigt werden, sind von der Dachbegrünungsverpflichtung ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

#### **3.2 Fassadenbegrünung**

Bei Hauptgebäuden sind Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen ab einer Größe von 50 m<sup>2</sup> dauerhaft zu begrünen. Es ist eine heimische standortgerechte Kletterpflanze je laufende 5 m Wandlänge anzupflanzen.

Bei Nebenanlagen und Garagen einschließlich überdachter Stellplätze/Carports sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen dauerhaft zu begrünen und bei Abgang zu ersetzen. Es ist mindestens eine heimische, standortgerechte Kletterpflanze je laufende 2 m Wandlänge anzupflanzen. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandfläche sind die Wandflächen in verschiedenen Ebenen einer Fassadenseite (vor- und zurückspringende Wände) mitzurechnen.

#### **3.3 Dauerhafter Erhalt**

Die Anpflanzungen nach Ziff. 3.1 bis 3.2 sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

§ 9 Abs. 6 BauGB

#### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich der durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 ermöglichten und nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichenen Eingriffe werden folgende Ausgleichsmaßnahmen vertraglich gesichert:

1. Ökokonto ‚Eisendorf-1‘ (Aktenzeichen 67.20.35-Eisendorf-1 beim Kreis Rendsburg-Eckernförde), Flurstück 37/1 Flur 5 und Flurstück 73/1 Flur 3, Gemarkung Eisendorf, Gemeinde Eisendorf:  
Erwerb von 2.000 Ökopunkten (entspricht einer Flächengröße von 2.000 m<sup>2</sup>)
2. Knickersatz (insgesamt 380 lfm):
  - Ökokonto Bordelum (Aktenzeichen 67.30.3-33/22) Flur 20, Flurstück 45, 49:  
Erwerb von 334 Ökokonto-Knickmeter
  - Ökokonto Ladelund (Aktenzeichen 67.30.3-10/21) Flur 8, Flurstück 45/1:  
Erwerb von 37 Ökokonto-Knickmeter
  - Ökokonto Schardebüll (Aktenzeichen 67.30.3-11/21) Flur 4, Flurstück 11:  
Erwerb von 9 Ökokonto-Knickmeter

#### **Artenschutz**

1. Die baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten.

2. Eine betriebsbedingte Beleuchtung des Regnrückhaltebeckens und des neu anzulegenden Rad- und Fußweges ist so weit wie möglich zu vermeiden, um die Eignung des Gewässers als Fledermaus-Jagdhabitat weiterhin zu gewährleisten.

Die Nutzung eines hellen Gehwegbelages mit reflektierenden Eigenschaften ist, wenn möglich, einer aktiven Beleuchtung mit Kunstlicht vorzuziehen.

Ist eine aktive Beleuchtung nicht zu vermeiden, sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- die Beleuchtung muss auf die minimal erforderliche Stärke gedimmt werden
- der Wegbelag muss aus einem dunklen, wenig reflektierenden Material bestehen, um eine Streuung des reflektierten Lichts zu minimieren
- verwendete Lampen müssen Wellenlängen von unter 540 nm vermeiden, die zugehörige Farbtemperatur darf nicht über 2700 K liegen
- das Licht der Lampen darf nur direkt auf den Weg gerichtet sein. Eine Lampenabschirmung nach oben sowie zu den Seiten ist zu gewährleisten
- Lichtquellen müssen unterhalb des Blätterdachs angebracht werden, so dass Lichtemissionen gen Himmel minimiert werden
- die Beleuchtung muss bedarfsorientiert, zum Beispiel über Bewegungssensoren, geschaltet werden, um die Dauer heller Phasen zu reduzieren
- von einer Beleuchtung in der für jagende Fledermäuse besonders wichtigen Phase in den ersten zwei Stunden nach Sonnenuntergang ist abzusehen
- die angrenzende offene Wasserfläche darf nicht direktem Licht ausgesetzt werden. Wenn nötig sind hier Vermeidungsmaßnahmen wie das Anlegen einer verdunkelnden Hecke auszuführen

Diese Punkte sind nicht alle obligatorisch, so kann z.B. im Falle der Installation eines Bewegungsmelders auf die Abschaltung in den ersten zwei Stunden nach Sonnenuntergang verzichtet werden.

### **Baumschutz**

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘, und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

### **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 DSchG SH der Grundstückseigentümer/-Besitzer und der Leiter der Arbeiten.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Bei künftigen Neubauten einschließlich neuer Verkehrsanlagen ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück auf dem es anfällt, zu versickern. Es darf auch gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke, z.B. für die Bewässerung von Grünanlagen zu nutzen. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten.

### **Brandschutz**

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

### **Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Bauträger sollen sich frühzeitig mit dem Amt in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

### **Einsichtnahme von Normen und Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen benannten DIN-Normen und Vorschriften können in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

### **Ordnungswidrigkeit**

Nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Nr. II festgesetzten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **Rechtsfolgen**

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Blöckenkamp/Gewerbegebiet Baeyerstraße“ werden die Festsetzungen der bisherigen Bebauungsplanänderungen überdeckt und gleichsam ersetzt. Dies gilt nicht für den innerhalb der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 66 bezeichneten Bereich, in dem auf die bisherigen Festsetzungen verwiesen wird.