



M. 1:1000

Rendburger Straße (328)

Paracelsusstraße

Semmelweisstraße

WA
GRZ 0,30
FH=9,00m
I 0
△ ED

WA
GRZ 0,30
I 0
△ ED

WA
GRZ 0,4
FH=11,00m
II 0

WA
GRZ 0,20
I 0
△ ED

WA
GRZ 0,30
I 0
△ ED

WA
GRZ 0,20
I 0
△ ED

WA
GRZ 0,4
FH=11,00m
II 0

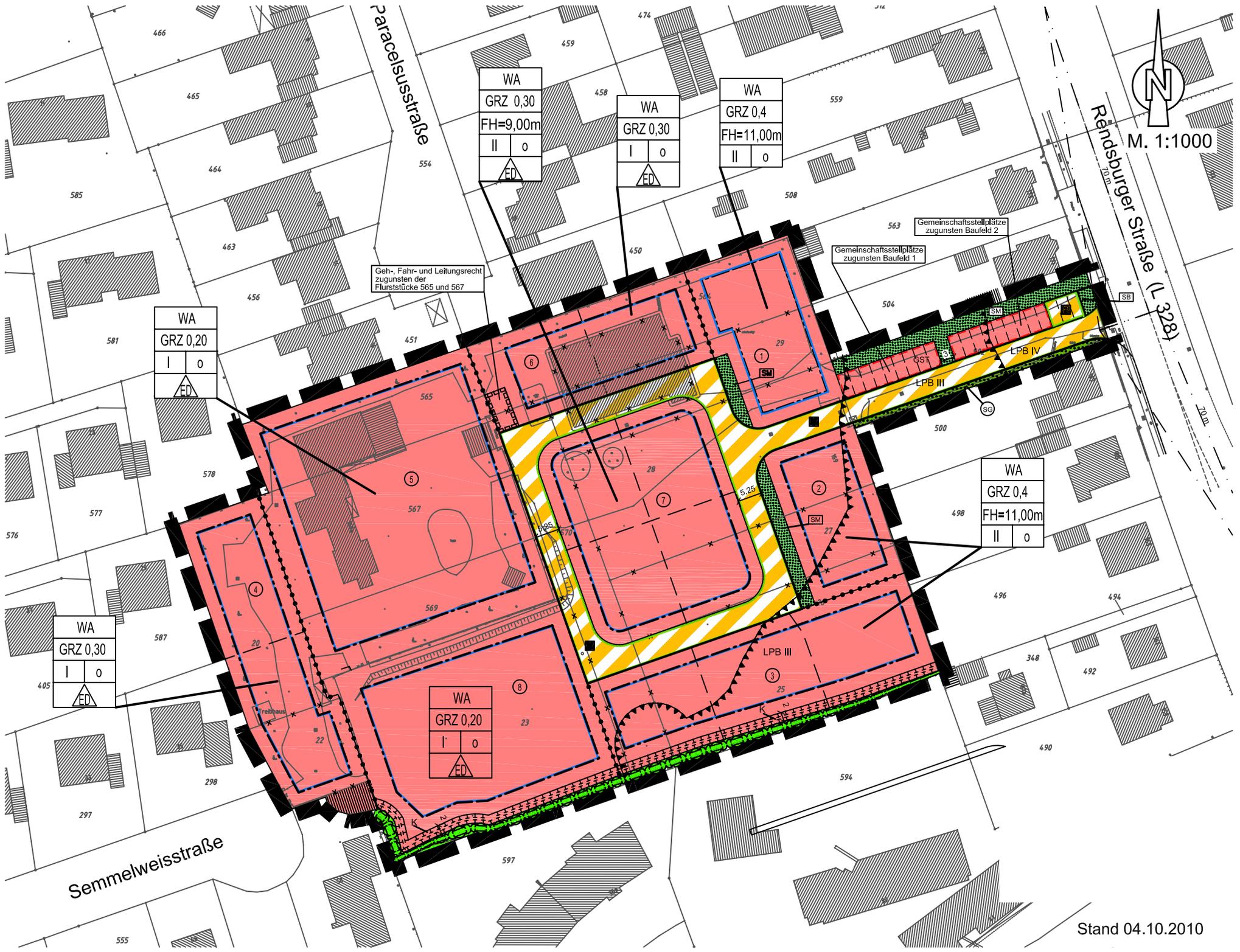
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 565 und 567

Gemeinschaftsstellplätze zugunsten Baufeld 1

Gemeinschaftsstellplätze zugunsten Baufeld 2

Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 28 "Rendburger Straße / Sauerbruchstraße" - Entwurf -

Stand 04.10.2010



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr.1 BauGB
§ 16 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
FH maximale Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr.2 BauGB
§ 22 BauNVO
§ 23 BauNVO

0 Offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Parkfläche
 Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

Private Grünflächen Zweckbestimmung:
 Schutzgrün
 Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:
 Straßenbegleitgrün
 Sickermulde

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB

Umgestaltung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zweckbestimmung:
K Knickschutzstreifen

§ 9 (1) Nr.20 BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgestaltung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
GST Gemeinschaftsstellplätze

§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr.21 BauGB

Umgestaltung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

§ 5 (2) Nr.6 BauGB
§ 9 (1) Nr.24 BauGB

LPB III Lärmpegelbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

§ 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 (4) BauNVO
§ 16 (5) BauNVO

Maßangabe in Meter

Baufelder

Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

Geschützter Knick

§ 21 (1) LNatSchG
i.V.m. § 30 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

vohr. Flurstücksgrenze
 künftig entfallende Flurstücksgrenze
 in Aussicht genommene Flurstücksgrenze

vohr. Flurstücksnummer

vohr. Gebäude

künftig entfallendes Gebäude

Sichtdreieck

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 (6) Nr. 2 BauNVO**
Die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO**
Garagen, überdachte Stellplätze (Carpools) sowie Nebenanlagen mit einer Höhe von mehr als 1,50m, gemessen von der Oberfläche der erschließenden Straße, müssen allseits einen Abstand von mindestens 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. zu der festgesetzten straßenbegleitenden Versickerungsmulde einhalten
- Wohneinheiten gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
Innerhalb der Baufelder 4 - 8 sind pro Einzelhaus-Wohngebäude zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 - Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung **„Knickschutzstreifen“** ist die Anlage von baulichen Anlagen jedweder Art unzulässig. Ortsübliche Einfriedungen sind hiervon ausgenommen und zulässig.
 - Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes anfallende **Niederschlagswasser** ist auf den Baugrundstücken in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in gedichtete Kleingewässer bzw. Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.
- Höhe Baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO**
Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Auf den festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (Lärmpegelbereich III und IV) sind besondere Vorkehrungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB erforderlich. Die Festsetzung gilt für die der Sauerbruchstraße und der Rendsburger Straße zugewandten Gebäudefronten im südöstlichen Bereich des Plangebiets in einem Abstand von 136 m gemessen von der Mitte der Kreuzung. Für rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w, res}	
		Wohnräume [dB (A)]	Büro Räume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

1.) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
2.) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (Balkone und Loggien), die den Straßenfronten zugewandt sind, sind in den Baufeldern 2 und 3 bis zu den in der folgenden Tabelle aufgeführten Abständen geschlossen auszuführen:

Baufeld	Geschoss	Abstand * [m]
2	OG	137
3	EG	136
3	OG	160

* Abstand gemessen vom Mittelpunkt der Kreuzung Rendsburger Straße / Sauerbruchstraße

- Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstand von 230 m, gemessen von der Mitte der Kreuzung, schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO

- Gestaltung Baulicher Anlagen**
Wohngebäude und sonstige Gebäude mit einer zulässigen Hauptnutzung, deren Außenwände aus sichtbaren Rundhölzern, Kanthölzern, Blockbohlen o. ä. bestehen, sind nicht zulässig.
- Einfriedungen**
Entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Versickerungsmulden sowie öffentlichen Grünflächen sind geschlossene Einfriedungen wie Mauern nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 "Rendsburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Neumünster über den Bebauungsplan Nr. 28 "Rendsburger Straße" für den Bereich der Grundstücke Rendsburger Straße 169 und 169 a (ehemaliges Betriebsgelände der Firma Sienknecht) im Stadtteil Gartenstadt