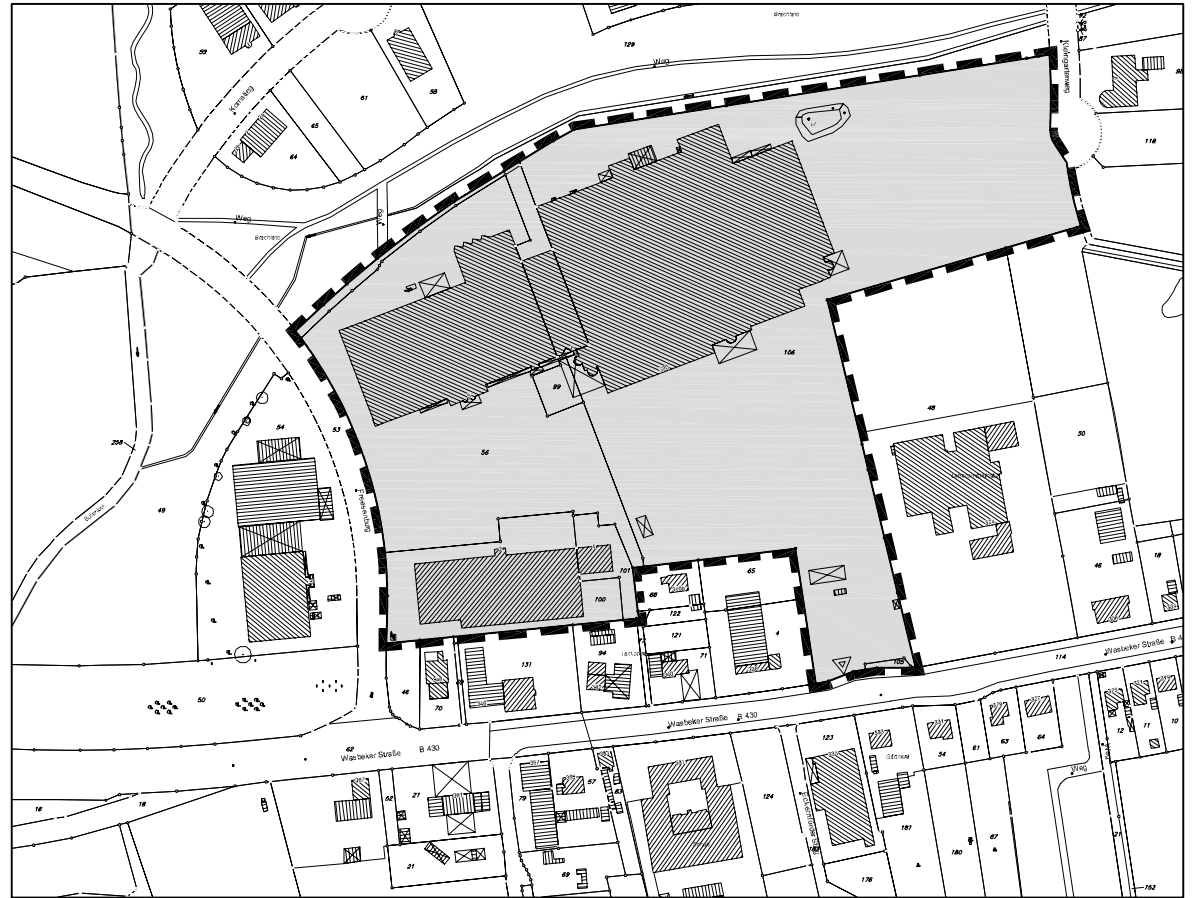
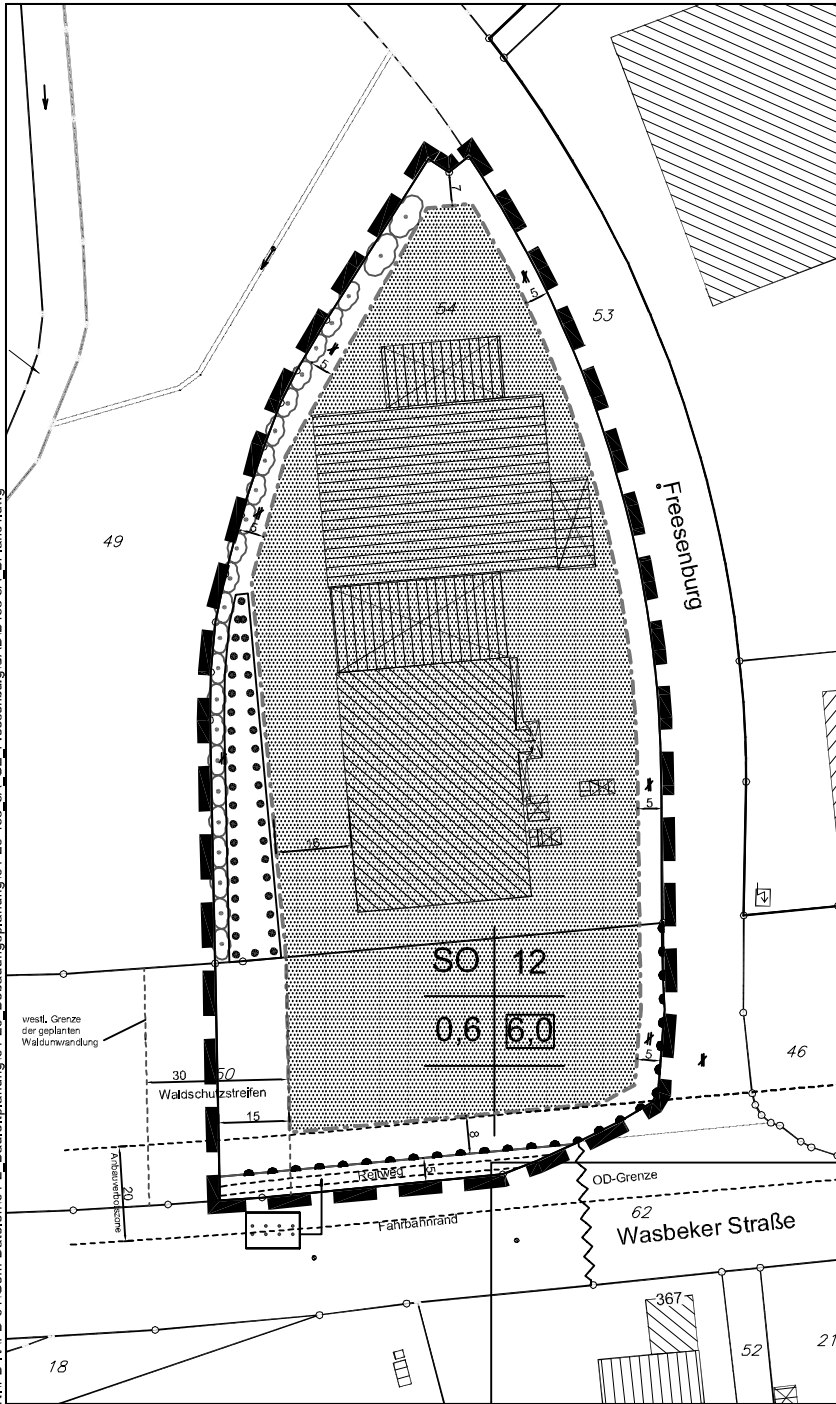


N:\FB IV\FD 61\Gem. Dateien\61-2_Bebauungsplanung\61-26-158_5A_GE_Freesenburg\CAD\B158-5A_BPPlan04.dwg




ÜBERSICHTSPLAN TEILGEBIET 2



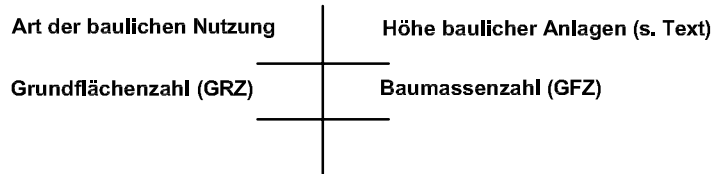
PLANZEICHNUNG TEILGEBIET 1



 STADT NEUMÜNSTER Der Oberbürgermeister - Sachgebiet I - Stadtplanung und Stadtentwicklung			
Bebauungsplan Nr. 158 "Freesenburg" 5. Änderung			unmaßstäblich verkleinert
zeichnerische Festsetzungen			
bearbeitet: 02.05.2012 geändert: 03.05.2012	E_Gandan M_Duenckmann	Neumünster, den 03.05.2012 i.A.	
<small>"Datengrundlage ALK, 2010 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H."</small>			

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sondergebiet für großflächigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe
§ 11 Abs. 3 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

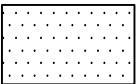
12 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstgrenze, bezogen auf Fahrhahnoberkante des angrenzenden Fahrhahnoabschnittes in m

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO

6,0 Baumassenzahl (BMZ)
§ 21 BauNVO

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 Abs.1 BauNVO



Baugrenze
§ 23 Abs. 3 BauNVO

ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFÄCHEN

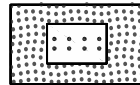
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



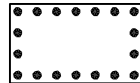
Wegebegleitgrün (Reitweg)

ERHALTEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



zu erhaltender Knick



Erhaltung von Gehölzen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

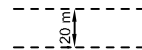
§ 9 Abs. 6 BauGB



Waldschutzstreifen
§32 Abs. 5 Landeswaldgesetz



Grenze der Ortsdurchfahrt



Anbauverbotszone

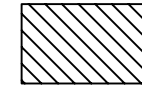
RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

§ 9 Abs. 7 BauGB

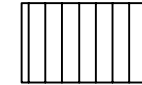


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

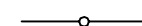
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



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



vorhandene Nebengebäude oder Wirtschaftsgebäude




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



Parallelzelchen

65

Flurstücksnummer

 STADT NEUMÜNSTER Der Oberbürgermeister - Sachgebiet I - Stadtplanung und Stadtentwicklung	
Bebauungsplan Nr. 158 "Freesenburg" 5. Änderung	
Planzeichenerklärung	
bearbeitet: 02.05.2012 geändert: 03.05.2012	E_Candan M_Duenckmann Neumünster, den 03.05.2012 L.A. <small>"Datengrundlage ALK, 2010 Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schl.-H."</small>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

FESTSETZUNGEN FÜR DAS TEILGEBIET 1

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

Im Sondergebiet (SO) sind nur die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit den Hauptsortimenten Bauelemente / Baustoffe, Eisenwaren / Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Tapeten, Gartenbedarf / Gartengeräte oder Holz (nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Ziffer 3.2 der Neumünsteraner Sortimentsliste) und einer Verkaufsfläche von maximal 5.000 m². Als Ausnahme kann der Verkauf anderer Warensortimente als untergeordnete Nebensortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von bis zu 20 % zugelassen werden.
- Sonstige nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben.

Sonstige Einzelhandelsnutzungen 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.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise bis zu 3 m überschritten werden, soweit es sich um flächenmäßig untergeordnete Bauteile, Glasüberdachungen, turmartige Aufsätze o.ä. handelt und die festgesetzte Baumassenzahl nicht überschritten wird.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen, etc.) als Ausnahme bis zu einer GRZ von 0,83 überschritten werden, wenn die zusätzliche Versiegelung durch geeignete Maßnahmen auf dem Baugrundstück (Dach-, Fassadenbegrünung o.ä.) ausgeglichen wird (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die erforderlichen Stellplatzanlagen sind mit einheimischen standortgerechten Bäumen (Mindestumfang 16 – 18 cm) in einer Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt. Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden. Bäume in anschließenden begehbaren Flächen können auf die erforderliche Anzahl angerechnet werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO

WERBEANLAGEN

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO

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

GESTALTUNG UND BEPFLANZUNG DER STELLPLATZANLAGEN UND DER ANSCHLIESSENDEN BEGEBAREN FLÄCHEN

§ 84 Abs. 6 LBO

In den Stellplatzanlagen ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 6 m² und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 10 m³ anzulegen.

Bei Baumpflanzungen im Bereich von begehbaren Flächen sind Baumroste von mindestens 3 m² einzubauen. Die Öffnungen der Baumroste sind mit Blähton aufzufüllen; es ist ein Wurzelraum von mindestens 10 m³ vorzusehen.

FESTSETZUNGEN FÜR DAS TEILGEBIET 2

Das Teilgebiet 2 erfasst das Gebiet zwischen der Straße Freesenburg, der Grünachse am Baumschulengraben, dem Kleingartenweg und den Grundstücken an der Wasbeker Straße (Baugrundstücke im Geltungsbereich der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 mit Ausnahme des Teilgebiets 1, siehe Übersichtsplan). Für dieses Teilgebiet wird die Festsetzung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 158 mit dem Wortlaut

„Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Obergrenze von insgesamt 45.000 m² nicht überschreiten“

gestrichen. Alle übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 158 einschließlich seiner 1., 2., 3. und 4. Änderung bleiben für dieses Teilgebiet unberührt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 430, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.