

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „FOC Überlauf-Parkplatz“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „FOC Überlauf-Parkplatz“ ist folgende Nutzung zulässig:
 - Errichtung und Betrieb einer privaten ebenerdigen Stellplatzanlage im Sinne eines Überlauf - Parkplatzes mit einem getrennten Ein- und Ausfahrtsbereich ausschließlich in Zuordnung zum bestehenden FOC auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 118
- 1.2 Die Stellplatzanlagen innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „FOC Überlauf-Parkplatz“ dürfen jederzeit ausschließlich durch die Angestellten des FOC mit Ein- und Ausfahrt zur „Leinestraße“ genutzt werden.
- 1.3 Innerhalb der Stellplatzanlagen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „FOC Überlauf-Parkplatz“ sind Beleuchtungsmasten in dem der Nutzung entsprechenden Art und Umfang allgemein zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der Lichtmasten darf eine Höhe von 10,0 m, bezogen auf die unmittelbar angrenzende Fahrhoboberkante der Stellplatzanlage, nicht überschritten werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Fläche ist zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Neumünster. Das Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Allgemeinheit den herzustellenden Geh- und Radweg zu nutzen. Die Leitungsrechte (einschließlich für den „Ostsammler“) umfassen die Befugnis der Stadt Neumünster, Leitungen zu verlegen und/oder zu unterhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 4.1 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „FOC Überlauf-Parkplatz“ ist die ebenerdige Stellplatzanlage „P3“ in einer Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils angefangene 6 Stellplätze mindestens ein Hochstammlaubbaum (Mindestumfang 16 cm - 18 cm) entfällt, wobei gerundet insgesamt mind. 20 Hochstammlaubbäume zu pflanzen und zu erhalten sind. Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden.
- 4.2 Der westliche Abschnitt des Geh- und Radweges innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knick/Redder“ westlich der Verbindung der Stellplatzanlagen „P3“ zu „P4“ wird in seiner Funktion aufgehoben.
 - Um Schäden an den Wurzeln der Großbäume des Redders zu vermeiden, ist ein Wegerückbau nicht zulässig.
 - Eine gärtnerische Bepflanzung dieser Wegeparzelle ist ebenfalls nicht zulässig; der dann ehemalige Weg wird der natürlichen Sukzession vorbehalten bleiben.
- 4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutz“ östlich der Verbindung der Stellplatzanlagen „P3“ zu „P4“ ist der vorhandene wassergebundene Geh- und Radweg und seine Unterhaltung in seiner Bestandssituation zulässig.
- 4.4 Für die im Norden, im Osten und Westen der Stellplatzanlage „P4“ mit Erhaltungsgebot festgesetzten und vorhandenen Knicks wird abweichend von einer Regelpflegemaßnahme festgesetzt, dass die innerhalb der Knicks planzeichnerisch festgesetzten Einzelbäume nunmehr als Einzelbäume zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind.

- 4.5 Im Kronentraufbereich der unter Ziffer I., 4.4 mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) und textlich (Teil B) festgesetzten, das Stadtbild prägenden Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.

TEIL B : TEXT

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen

- 1.1 Zulässig in dem Sonstigen Sondergebiet „FOC Überlauf-Parkplatz“ sind maximal 6 Fahnenmasten und Zuwegungsschilder nach den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung.
- 1.2 Unzulässig sind im Sonstigen Sondergebiet „FOC Überlauf-Parkplatz“
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
 - nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

2. Gestaltung von Grundstücksflächen und Bepflanzung der Stellplatzanlage

- 2.1 Es ist sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 205 nicht durch Scheinwerfer der im Parkplatzbereich „P4“ des Sonstigen Sondergebietes „FOC Überlauf-Parkplatz“ rangierenden Fahrzeuge geblendet werden.
- 2.2 Alle Lichtquellen in den Parkplatzbereichen des Sonstigen Sondergebietes „FOC Überlauf-Parkplatz“ sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 205 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen.
- 2.3 In der Stellplatzanlage „P3“ des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „FOC Überlauf-Parkplatz“ ist im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens je 6 m² und ein durchwurzelbarer Raum von mindestens je 10 m³ anzulegen. Diese Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

III. Hinweise

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung zur 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich zusätzlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen werden können, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches aus dem städtischen Öko-Konto „Knick“ mit 25 m lfm Knick abgebucht werden. Der Knick befindet sich auf dem Flurstück 31/3, Flur 8, Gemarkung NMS-4575 in Wittorf.

Der Geh- und Radweg mit Asphaltdecke im Bereich der Rampe der „Saalestraße“ (Flurstück 50) ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes zu entsiegeln.

Kampfmittel:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

Rechtsfolgen:

Im Geltungsbereich der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“ werden alle Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 109 und Nr. 113 durch diese 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118 ersetzt.