

STADT NEUMÜNSTER

2. ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 118 „Sondergebiet Oderstraße (FOC)“

für das im Stadtteil Wittorf
gelegene Eckgrundstück „Oderstraße / Saalestraße“ (Flurstück 34) und
für den Bereich nördlich der B 205 zwischen „Saalestraße“ und „Leinestraße“

ÜBERSICHTSPLAN

o. M



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand:
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vom 07.07.2016
Ratsversammlung vom 12.07.2016
Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss
Bekanntmachung

Planverfasser:
BIS-SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Maßstab:
1 : 1.000
(im Original)

Planungsstand
vom 29.04.2016
(Plan Nr. 2.0)

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Flur: 20
 Gemarkung: Neumünster - 6490
 Gemeinde: Neumünster
 Kreis: Neumünster



Flur: 3
 Gemarkung: Wiltorf
 Gemeinde: Neumünster
 Kreis: Neumünster

48
 4

Die Höhen wurden mit GPS bestimmt
 und beziehen sich auf NN.
 Ges. BA Nr. 16194/37
 Maßstab: 1:500
 Zeichner: Jankowicz
 Tel: 04321-9120-24
 Dipl.-Ing. Cde. Vries
 24537 Neumünster
 Tel: 04321/91330
 E-Mail: C.Vries@aol.com
 www.vermessung-service.de



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 118	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstige Sondergebiete, „FOC Überlauf-Parkplatz“ (s. Teil B - Text)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
z. B. GRZ = 0,9	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen (Saalestraße / Oderstraße)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geh- und Radweg (innerhalb des Redders)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Einfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hauptversorgungsleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

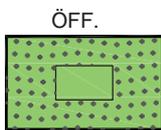


„Ostsammler“, unterirdisch
(mit einem Schutzbereich beidseitig von 10,0 m)

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung

§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20
und 25 BauGB



Grünflächen, öffentlich und privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVAT

Zweckbestimmungen:



„Knickschutz“
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



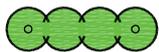
„Knick- und Redderschutz“
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



„Schutzgrün“
mit Entwässerungsfunktionen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Bäume und Sträucher auf
Knickwall zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Bäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Überhänger des Knicks als
Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Bäume und Sträucher auf Knickwall
zu erhalten (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Sonstige Planzeichen



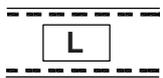
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
(s. Teil B - Text)

St

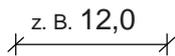
Stellplätze (zugunsten des „FOC“) § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Stadt Neumünster sowie der Ver- und Entsorgungsbetriebe § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrechten für den „Ostsammler“ zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Neumünster sowie der Entsorgungsbetriebe § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

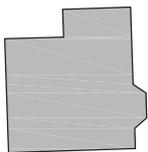


Bemaßung in m

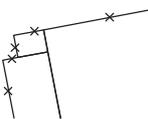
z. B.
SO („P3“)

Bezeichnung der Teilgebiete

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen



Bauliche Anlagen, die bereits abgerissen, jedoch noch im Kataster enthalten sind



Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Knick/Redderabschnitt

$\frac{48}{1}$

Flurstücksbezeichnung

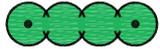


Flurstücksgrenze



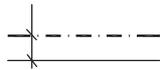
Flur

III. Nachrichtliche Übernahmen



Knick

§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG



20,0 m anbaufreie Strecke
an der B 205

§ 9 Abs. 1 FStrG i. V. m.
§ 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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 Fahrbahnoberkante der Stellplatzanlage, nicht überschreiten.

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)

- 4.1a 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 ausnahmsweise in Gruppen zusammengefasst werden.
- 4.1b Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „FOC Überlauf-Parkplatz“ ist die ebenerdige Stellplatzanlage „P4“ in einer Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils angefangene 12 Stellplätze mindestens ein Hochstammlaubbaum (Mindestumfang 16 cm - 18 cm) entfällt.
- 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. eines Jahres 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.