

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO

1.1. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilgebieten MU1 bis MU6 und jeweiligen Unterteilbereichen (a) bis (d) festgesetzt.

1.1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU1 bis MU6 die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU1 und MU2 Wohnnutzungen im Erdgeschoss an der Straßenseite der ‚Rendsburger Straße‘ nicht zulässig.

1.1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU3 bis MU6 Einzelhandelsbetriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.1.4. Gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU1 und MU2 im Erdgeschoss ausschließlich solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die kein zentrenrelevantes Kernsortiment nach Nr. 2 der Neumünsteraner Sortimentsliste aufweisen. In den Obergeschossen der Teilgebiete MU1 und MU2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.5. Gemäß § 1 Abs. 5, Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU3, Unterteilbereich (a) im Erdgeschoss ausschließlich Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet (SO) dient vorrangig der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel zur Nahversorgung sowie dem Wohnen und Gewerbebetrieben aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Das Sonstige Sondergebiet (SO) wird mit den Unterteilbereichen (a) und (b) festgesetzt.

1.2.1. In dem Sonstigen Sondergebiet (SO), Unterteilbereiche (a) und (b) sind im Erdgeschoss nur folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nach Nr. 1 der Neumünsteraner Sortimentsliste, und
- folgende Nutzungen, soweit diese sich in Grundfläche und Baumasse gegenüber den Einzelhandelsnutzungen deutlich unterordnen:
 - a. Schank- und Speisewirtschaften,
 - b. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - c. Handwerksbetriebe,
 - d. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
 - e. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie
 - f. Räume für freiberufliche Nutzungen und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausführen.

1.2.2. In dem Sonstigen Sondergebiet (SO), Unterteilbereich (b) sind in den Ober- und Nicht-Vollgeschossen nur folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie
- Räume für freiberufliche Nutzungen und für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausführen.

1.2.3. Für die nach Textfestsetzung Nr. 1.2.1 zulässigen Einzelhandelsbetriebe gilt:

- a. Zulässig sind Lebensmittel-Einzelhandelsdiscounter mit mindestens 1.300 m² Geschossfläche und maximal 1.000 m² Verkaufsfläche.
- b. Zulässig sind Lebensmittel-Einzelhandelsvollsortimenter mit mindestens 1.800 m² Geschossfläche und mindestens 1.200 m² Verkaufsfläche sowie maximal 1.400 m² Verkaufsfläche.

1.2.4. Zusätzlich zu den unter Textfestsetzung Nr. 1.2.3 genannten Einzelhandelsbetrieben sind auf weiteren maximal 50 m² Verkaufsfläche integrierte oder selbstständige Nebenleistungen (Back-Shop, Obst- und Gemüseshop usw.) zulässig.

1.2.5. In den nach Textfestsetzung Nr. 1.2.1 zulässigen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieben sind auf maximal 10 % der jeweils genehmigten Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente nach Nr. 2 der Neumünsteraner Sortimentsliste zulässig.

1.3. Neumünsteraner Sortimentsliste

(Gem. Beschluss der Ratsversammlung vom 27. November 2016)

1. Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig auch zentrenrelevant)

- 1.1. *Back- und Konditoreiwaren
Metzgerei- und Fleischereiwaren
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke*
- 1.2. *Schnittblumen*
- 1.3. *Drogeriewaren und Körperpflegeartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)*
- 1.4. *Zeitungen und Zeitschriften*

2. Zentrenrelevante Sortimente

- 2.1. *Bücher, Papier, Büroartikel, Schreibwaren*
- 2.2. *Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung und Wäsche)*
- 2.3. *Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme*
- 2.4. *Glaswaren, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren*
- 2.5. *Spielwaren, Künstlerartikel, Bastelzubehör
Musikinstrumente und Zubehör
Sammlerbriefmarken und -münzen*
- 2.6. *Sportbekleidung und -schuhe
Sportartikel und Sportkleingeräte
Campingartikel (u.a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)*
- 2.7. *Heimtextilien, Wohndekorationsartikel, Gardinen, Dekostoffe
Kunstgewerbe, Bilder und Bilderrahmen*
- 2.8. *Elektrokleingeräte*
- 2.9. *Unterhaltungselektronik und Zubehör
Telekommunikation und Zubehör
Fotoartikel, Bild- und Tonträger
Computer und Zubehör*
- 2.10. *Sanitätsartikel, Optik, Augenoptik, Hörgeräte*
- 2.11. *Uhren, Schmuck*
- 2.12. *Kosmetik- und Parfümerieartikel*
- 2.13. *Handarbeitsartikel, Kurzwaren, Meterware, Wolle*
- 2.14. *Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe, Vasen*

3. Nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Liste)

- 3.1. Möbel (inkl. Küchen)
Bettwaren, Matratzen
- 3.2. Teppiche (Roll- und Einzelware), Bodenbeläge
Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Beschläge
Elektroinstallationsmaterial, Installationsmaterial
Farben, Lacke, Fliesen
Lampen, Leuchten und Leuchtmittel, Tapeten
Gartenartikel und -geräte (inkl. Polsterauflagen für Gartenmöbel)
- 3.3. Kamine und Kachelöfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, inkl. Kindersitze
Maschinen, Werkzeuge
Pflanzen, Samen, Pflanzgefäße, Terrakotta (Outdoor)
Sanitärartikel, Rollläden und Markisen
- 3.4. Elektrogroßgeräte
Fahrräder und technisches Zubehör, Sportgroßgeräte
Büromaschinen
Kinderwagen
- 3.5. Angler- und Jagdartikel, Waffen, Reitsportartikel
- 3.6. Zoologische Artikel, lebende Tiere, Heimtier- und Kleintierfutter
- 3.7. Erotikartikel
- 3.8. Kraftfahrzeuge
- 3.9. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

- 2.1.1. Die in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU6 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 BauNVO beschriebenen Anlagen ausnahmsweise bis zur Kappungsgrenze von 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, z.B. Tiefgaragen) hervorgerufen wird.
- 2.1.2. Die in dem Sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlage

- 2.2.1. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax ü. NHN) wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Bei Flachdächern oder flachgeneigten Dächern gilt die Oberkante (OK) der Attika.
- 2.2.2. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax ü. NHN) darf ausnahmsweise durch Technikgeschosse, technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,50 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

3. BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Innerhalb des Urbanen Gebietes, Teilgebiete MU4 und MU5 sowie dem Sonstigen Sondergebiet, Unterteilbereich (a) mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäuden mit einer Länge von über 50m zulässig sind.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

- 4.1. Von der in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 und MU2 sowie dem Sonstigen Sondergebiet, Unterteilbereich (b) festgesetzten Baulinie sind gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO folgende Ausnahmen zulässig:
 - 4.1.1. Balkone, Loggien und / oder Erker dürfen die Baulinie um maximal 2,0 m über- oder unterschreiten, sofern die einzelnen über- oder unterschreitenden Bauteile jeweils maximal 4,0 m lang sind und die Gesamtlänge aller Über- oder Unterschreitungen nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge aufweist.
 - 4.1.2. Bauteile gemäß Textfestsetzung Nr. 4.1.1, die die Baulinie überschreiten, müssen eine lichte Höhe von mindestens 6,0 m über der Oberkante der darunterliegenden Verkehrsfläche aufweisen.
- 4.2. Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO gilt innerhalb des Urbanen Gebietes, Teilgebiete MU1 und MU2 sowie dem Sonstigen Sondergebiet, Unterteilbereich (b), dass bei Geschossen oberhalb des letzten Vollgeschosses, die eine senkrecht aufgehende Außenwand in Richtung der ‚Rendsburger Straße‘ aufweisen, die senkrecht aufgehende Außenwand des Nicht-Vollgeschosses um mindestens 1,50 m hinter die darunterliegende Außenwand zurückgesetzt werden muss.

5. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Stellplätze, Tiefgaragen (einschließlich ihrer Zufahrten) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

6. VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. Nr. 14 BauGB

Die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung ‚Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde‘ entlang der Planstraßen A bis D dürfen für die Anlegung von Ein- bzw. Ausfahrten und Wegen unterbrochen werden, sofern die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Versickerungsanlage erhalten bleibt.

7. GRÜNORDNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25a und Nr. 25b sowie Abs. 6 und § 31 Abs. 1 BauGB

- 7.1. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
 - 7.1.1. An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standorten im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens zwanzig (20) kleinkronige Solitärstraßenbäume zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv., mDB, StU 18-20.
 - 7.1.2. An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standorten im Verlauf der Rendsburger Straße sind parallel zur Baulinie auf den privaten Bauflächen mindestens vierzehn (14) kleinkronige Solitärstraßenbäume in gleichmäßigen Abständen zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv., mDB, StU 18-20.
 - 7.1.3. An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standorten im Einmündungsbereich der Planstraße A sind beidseits der Straße auf den privaten Bauflächen jeweils mindestens drei (3) kleinkronige Solitärstraßenbäume zu pflanzen. Pflanzqualität: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv., mDB, StU 16-18.

- 7.1.4. An den in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichneten Standorten nördlich der Planstraße A und westlich der Planstraße B sind auf den privaten Bauflächen vier (4) Solitäräume zu pflanzen. Bei Ausbildung der Fläche als Tiefgarage ist eine ausreichende Tragfähigkeit der Geschossdecke zu gewährleisten. Auswahl und Anordnung der Bäume ist auf die Straßenäume nach Textfestsetzung Nr. 7.1.1 abzustimmen. Pflanzqualität: Hochstamm aus extra weitem Stand, 3xv., mDB, StU 16-18.
- 7.1.5. Innerhalb der Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist je sechs (6) Stellplätze mindestens ein (1) standortgerechter Baum zu pflanzen. Pflanzqualität: 4xv, StU 16-18.
- 7.1.6. Bei den nach Textfestsetzung Nr. 7.1.1 bis Nr. 7.1.5 anzupflanzenden Bäumen ist je Baum eine mindestens 8,0 m² große offene, wasserdurchlässige Baumscheibe sowie eine Baumgrube mit einem Volumen von mindestens 12,0 m³ herzustellen. Die Baumscheibe ist zu begrünen.
- 7.1.7. Die nach Textfestsetzung Nr. 7.1.1 bis Nr. 7.1.5 anzupflanzenden Bäumen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.1.8. Bei den nach Textfestsetzung Nr. 7.1.1, Nr. 7.1.3 und Nr. 7.1.4 anzupflanzenden Bäumen, die in der Planzeichnung mit einem ‚V‘ gekennzeichnet sind, ist ausnahmsweise eine Verschiebung der Baumstandorte zulässig, sofern die Mindestanzahl der Baumpflanzungen je zugehörigem Straßenabschnitt eingehalten wird.
- 7.2. Tiefgaragen und Nebenanlagen
Nicht überbaute Tiefgaragendecken sowie unterirdische Nebenanlagen sind, mit Ausnahme von befestigten Flächen, mit durchwurzelbarem Substrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Die Überdeckung muss mindestens 50 cm betragen.

8. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 8.1. In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) V, IV oder III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß LPB V, IV oder III der DIN 4109-1 für alle der Rendsburger Straße zugewandten und senkrecht zu diesen stehenden Fassaden vorzusehen. Für alle der Rendsburger Straße abgewandten Fassaden mit schutzbedürftigen Räumen gilt der nächst kleinere Lärmpegelbereich.
- 8.2. Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Für den LPB V der DIN 4109-1 beträgt das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. mindestens $R'w_{ges} = 45$ dB, für den LPB IV beträgt das gesamte Bau-Schalldämmmaß mindestens $R'w_{ges} = 40$ dB und für den LPB III beträgt das gesamte Bau-Schalldämmmaß mindestens $R'w_{ges} = 35$ dB. Für Büroräume darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'w_{ges}$ um 5 dB gesenkt werden.
- 8.3. Das Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile darf in keinem Fall $R'w_{ges} = 30$ dB unterschreiten.
- 8.4. Für Fassaden zu den Straßenverkehrsflächen der ‚Rendsburger Straße‘ innerhalb des LPB V und LPB IV sind besonders schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.

- 8.5. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
- 8.6. Das zu erbringende bewertete Schalldämmmaß der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GEBÄUDEGESTALTUNG UND GEBÄUDEBEGRÜNUNG

§ 84 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 LBO-SH

1.1. Fassadenmaterial

In dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 und MU2 sowie dem Sonstigen Sondergebiet (SO), Unterteilbereich (b) sind die zur Straßenverkehrsfläche ‚Rendsburger Straße‘ weisenden Gebäudefassaden ausschließlich in Ziegelmauerwerk oder Putz herzustellen. Davon abweichende Fassadenmaterialien sind für einen Anteil von maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig.

1.2. Fasadengliederung

In dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 und dem Sonstigen Sondergebiet (SO), Unterteilbereich (b) sind die zur Straßenverkehrsflächen ‚Rendsburger Straße‘ weisenden Gebäudefassaden ab dem ersten (1.) Obergeschoss mindestens alle 20 m Gebäudelänge durch eine in der Tiefe durchbindende Lücke mit einer Mindestbreite von 2,00 m und einer Mindesttiefe von 1,00 m zu gliedern. Von den festgesetzten Baulinien darf durch die v.g. Gebäudegliederung gemäß § 23 Nr. 2 BauNVO zurückgeblieben werden.

1.3. Fassadenbegrünung

1.3.1. Bei Hauptgebäuden sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze oder ggf. eine alternative Bepflanzungsart je fünf (5) lfm. zu begrünende Wandfläche zu verwenden.

1.3.2. Bei Nebenanlagen (z.B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze, Trafogebäude usw.) und Garagen, einschließlich überdachter Stellplätze, sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze je zwei (2) lfm. zu begrünende Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzen vorgesehen werden.

1.4. Dachformen

Dächer sind gemäß der festgesetzten zulässigen Dachformen auszubilden. Dabei gilt:

FD = Flachdach

GD = Geneigtes Dach mit maximal 25° Neigung

1.5. Dachaufbauten

Lüftungs- und Kühlaggregate sowie von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche aus sichtbare Lüftungskanäle sind zwingend einzuhausen.

1.6. Dachbegrünung

In dem Sonstigen Sondergebiet (SO), Unterteilbereich (a) sind die Dachflächen, mit Ausnahme von Dachterrassen, Lichtschächten aus Glas oder sonstigen transparenten Materialien sowie Bereichen für Be- und Entlüftung oder technischen Anlagen, mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem

Substrat muss mindestens 10 cm betragen. Bei Errichtung von Solaranlagen entfällt diese Verpflichtung.

2. WERBEANLAGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 LBO-SH

2.1. Allgemein (gesamter Plangeltungsbereich)

2.1.1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

2.1.2. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder laufendem Licht sowie Projektionen, Laserwerbung oder Skybeamer sind unzulässig.

2.2. Urbane Gebiete

2.2.1. In dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 und MU2 sind Werbeanlagen je Gebäudefassade und Betrieb nur in einer Größe bis maximal 4 m² zulässig.

2.2.2. In dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU3 bis MU6 sind Werbeanlagen je Gebäudefassade und Betrieb nur in einer Größe bis maximal 2 m² zulässig.

2.3. Sonstiges Sondergebiet

2.3.1. In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) ist die Ausrichtung von Werbeanlagen nur in Richtung der Stellplatzanlage sowie zur Straßenverkehrsflächen ‚Rendsburger Straße‘ zulässig.

2.3.2. In dem Sonstigen Sondergebietes (SO) ist ein (1) freistehender Werbepylon bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 6,00 m und einer maximalen Gesamtbreite von 2,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Gelände bis zur Oberkante der Anlage.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Definition Verkaufsfläche

Zur Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes zählt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, der Kassen- und Vorkassenzonen (inkl. Windfang), Bedienungstheken und die dahinter befindlichen Flächen sowie Schaufenster. Es gehören auch sonstige Flächen dazu, die dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. (vgl. Urteile BVerwG 4 C 10.04 und C 14.04 vom 24. November 2005)

Überdachte Flächen zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Einzelhandelsbetriebes zählen nicht zu den Verkaufsflächen. (vgl. Urteil BVerwG 4 C 1/16 vom 09. November 2016)

2. Definition Lebensmitteldiscounter / -vollsortimenter

a. Als Lebensmitteldiscounter werden Unternehmen des stationären Einzelhandels bezeichnet, die sich tendenziell durch ein relativ schmales und flaches Warensortiment mit dem Schwerpunkt auf Eigenmarken, einfache Warenpräsentation, oft kleinere, aber intensiv genutzte Verkaufsflächen sowie durch geringere Verkaufspreise als bei Mitbewerbern anderer Betriebsform auszeichnen. Es werden durchschnittlich weniger als 5.000 unterschiedliche Artikel vorgehalten.

b. Als Lebensmittelvollsortimenter werden Unternehmen des stationären Einzelhandels bezeichnet, die sich tendenziell durch ein breiteres Warensortiment einschließlich bekannter Markenartikel und aufwändigerer Warenpräsentation auszeichnen. Es werden durchschnittlich mehr als 10.000 unterschiedliche Artikel vorgehalten.

3. Niederschlagswasser

Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu verrieseln. Die notwendigen Versickerungsanlagen sind nur außerhalb der Flächen von Tiefgaragen anzuordnen und daher bei deren Herstellung im Vorfeld einzuplanen. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten.

4. Richtfunkstrecken

Über Teile des Plangebietes verlaufen Richtfunkstrecken, deren Belange durch bauliche Anlagen berührt sein können. Um Störungen zu vermeiden, ist für bauliche Anlagen mit Höhen über 20,0 m über Geländeoberkante eine Abstimmung mit dem Richtfunkbetreiber vorzunehmen. Auskünfte hierzu erteilt die Bundesnetzagentur, Referat 226 (Richtfunk).

5. Brandschutz

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

6. Artenschutz

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse‘ (Beseitigung von Bäumen nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. / 29. Februar) sowie ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel‘ (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

7. Altlasten

Sollten während der Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altablagerungen oder sonstige schädliche Bodenbelastungen wie Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde bzw. Abfallbehörde einzuschalten.

8. Archäologischer Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenveränderungen/ -verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich diesbezüglich sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes SH (DSchG) die Grundstückseigentümer oder -besitzer sowie die Leiter der Arbeiten vor Ort.

9. Kampfmittel

Der Gebäuderückbau und die damit verbundene Flächensanierung fanden im Jahr 2014 in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst statt.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

10. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, in der Stadtverwaltung der Stadt Neumünster während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

11. Rechtsfolgen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 83 ‚Stock-Gelände – Rendsburger Straße – Ostteil‘ werden alle Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 36 ersetzt.