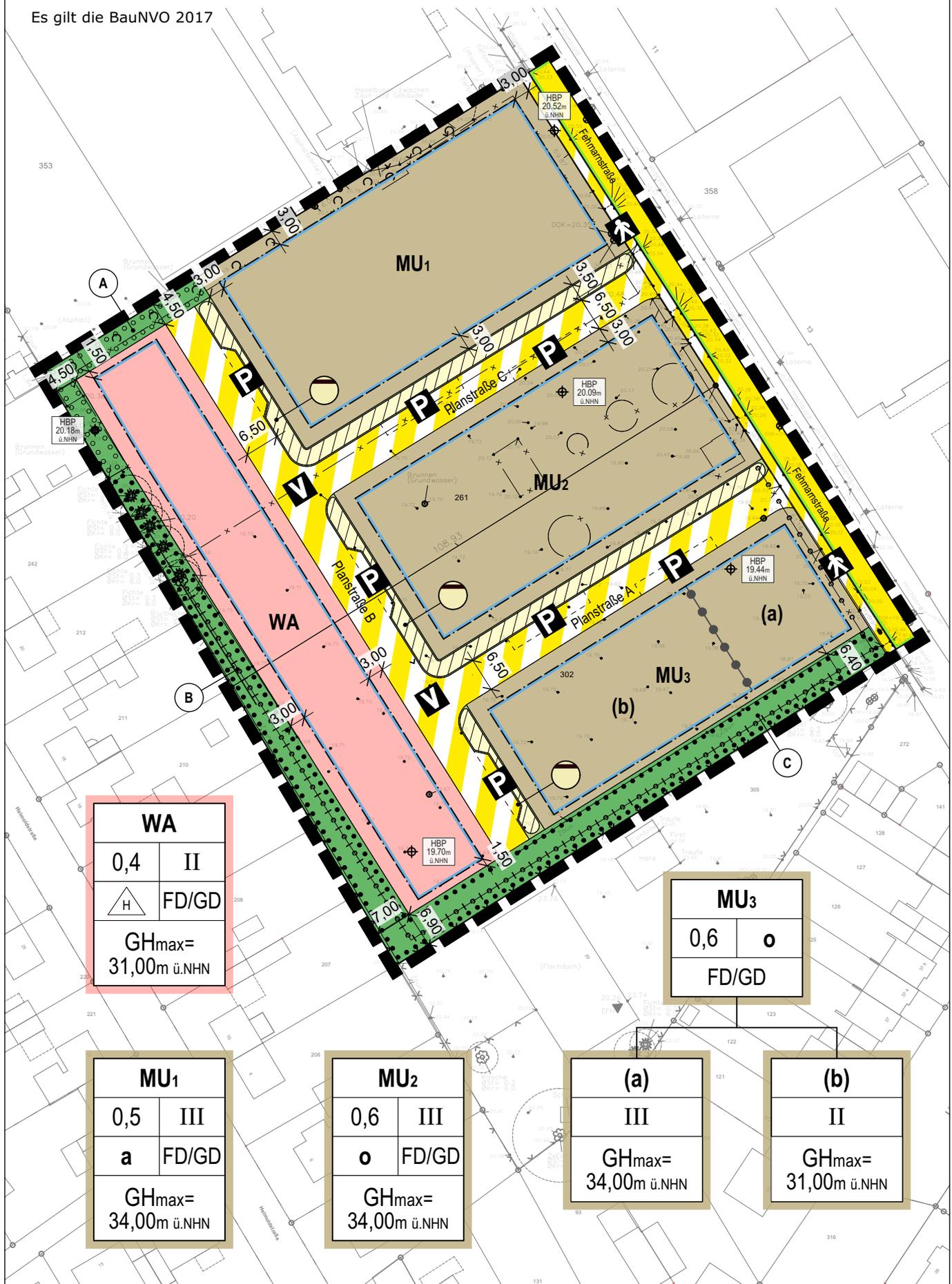


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Anlage 1

Es gilt die BauNVO 2017



WA	
0,4	II
	FD/GD
GH _{max} = 31,00m ü.NHN	

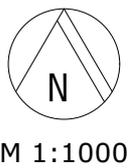
MU ₁	
0,5	III
a	FD/GD
GH _{max} = 34,00m ü.NHN	

MU ₂	
0,6	III
o	FD/GD
GH _{max} = 34,00m ü.NHN	

MU ₃	
0,6	o
FD/GD	

(a)	
III	
GH _{max} = 34,00m ü.NHN	

(b)	
II	
GH _{max} = 31,00m ü.NHN	



Stadt
Neumünster
Der Oberbürgermeister

Stadt Neumünster
Bebauungsplan Nr. 181

Bearbeitung:
26.10.2022

Stadtplanung /
Stadtentwicklung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO

MU Urbanes Gebiet
§ 7 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

GH_{max}=
34,00m ü.NHN Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe), als Höchstmaß
§ 16 Nr. 2 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
§ 16 Nr. 3 BauNVO

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
§ 19 BauNVO

BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 + § 23 BauNVO

o Offene Bauweise
§ 22 Nr. 1 BauNVO

H Nur Hausgruppen zulässig
§ 22 Nr. 2 BauNVO

a Abweichende Bauweise
§ 22 Nr. 4 BauNVO

 Baugrenze
§ 23 Nr. 1 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 Straßenbegrenzungslinie
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



PLANZEICHENERKLÄRUNG



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



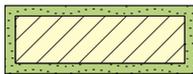
Zweckbestimmung:
Öffentliche Parkplätze



Fußgängerbereich



Verkehrsberuhigter Bereich



Straßen- und Wegebegleitgrün mit Versickerungsmulde
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 + Nr. 14 BauGB



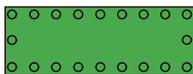
Flächen für Versorgungsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



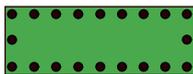
Zweckbestimmung:
Wasser

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen
und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH

FD, GD

Zulässig: Flachdach (FD), Geneigtes Dach (GD)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 181
§ 9 Abs. 7 BauGB

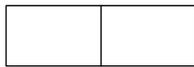


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Art u. Maß der baulichen Nutzung
§ 1 Abs. 4 + Abs. 5 BauNVO



PLANZEICHENERKLÄRUNG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Bebauung



Bebauung, künftig entfallend



Gehölzstruktur



Bewuchs/Bepflanzung



Flurstücksgrenze

302

Flurstücksnummer

o 19.50

Geländehöhenpunkt in m über NHN



Baum, künftig entfallend



TEXT - TEIL B

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Es wird ein Urbanes Gebiet (MU) mit den Teilgebieten MU1 bis MU3 und den Unterteilbereichen (a) und (b) festgesetzt.

1.2.1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiete MU1 bis MU3 die nach § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe) sowie die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2. Gemäß § 1 Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU1 im Erdgeschoss nur Anlagen für soziale und/oder gesundheitliche Zwecke sowie diesen Zwecken dienende Wohnnutzungen zulässig.

1.2.3. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind in dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU3, Unterteilbereich (a) Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1. Grundfläche

2.1.1. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die jeweiligen Grundstücksflächen innerhalb der festgesetzten, angrenzenden Anpflanz- bzw. Erhaltungsflächen (Teilbereich B) nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB als maßgebliche Grundstücksfläche mit anzurechnen.

2.1.2. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal zulässige Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Stellplätze, Carports einschließlich deren Zufahrten bis zu einer maximalen Gesamtversiegelung von bis zu 70% überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlage

2.2.1. Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max} 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 (GH_{max} ü. NHN) darf ausnahmsweise durch 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 1,50 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 1,50 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.

TEXT - TEIL B

3. BAUWEISE

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

Innerhalb des Urbanen Gebietes, Teilgebiet MU1 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 MU2 und MU3 festgesetzten Baugrenze sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO folgende Ausnahmen zulässig:

4.1.1. Balkone, Loggien und / oder Erker dürfen die Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten, sofern die einzelnen überschreitenden Bauteile jeweils maximal 4,0 m lang sind und die Gesamtlänge aller Über- oder Unterschreitungen nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge aufweist.

5. GRÜNORDNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

5.1. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1.1. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

5.1.2. Angrenzend an den zu erhaltenden Gehölzbestand sind innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortgerechte, regionaltypische Gehölze der heimischen Knickvegetation als freiwachsende, mehrreihige Hecke zu pflanzen.

5.2. Vorgartengestaltung

Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudeflucht (Vorgartenfläche) sind zu mindestens 50 % als offene Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Beete, Sträucher etc.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur offenporiges, wasserdurchlässiges Material zu verwenden. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Folien, Vlies, Abdichtungsbahnen o.ä.) sind unzulässig.

5.3. Stellplatzgestaltung

Bei zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn (10) Stellplätzen ist je angefangene sechs (6) Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum (Mindestumfang 16-18 cm) mit einer mindestens 6 m² großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer mindestens 12 m³ großen Baumgrube zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. GEBÄUDEGESTALTUNG UND GEBÄUDEBEGRÜNUNG

§ 86 Abs. 1 LBO-SH

1.1. Fassadenmaterial

In dem Urbanen Gebiet, Teilgebiet MU2 und MU3 sind die Gebäudefassaden von Hauptgebäuden ausschließlich in Ziegelmauerwerk oder Putz herzustellen. Davon abweichende Fassadenmaterialien sind für einen Anteil von maximal 25 % der

TEXT - TEIL B

1.2. Fassadenbegrünung

1.2.1. 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.

1.2.2. 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.

1.3. Dachformen

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

FD = Flachdach
GD = Geneigtes Dach

1.4. Dachaufbauten

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

1.5. Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen mit Flachdächern (FD) und flach geneigten Dächern (Dachneigung $\leq 15^\circ$) sind, mit Ausnahme von Dachterrassen, Lichtschächten aus Glas oder sonstigen transparenten Materialien sowie Bereichen für Be- und Entlüftung oder technischen Anlagen, auf mindestens 70 % mit dauerhafter Dachbegrünung auszuführen. Die Überdeckung mit durchwurzelbarem Substrat muss mindestens 10 cm betragen.

2. WERBEANLAGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 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 bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig.

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

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

1. Niederschlagswasser

Das von den befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern oder zu nutzen. Die Abwassersatzung der Stadt Neumünster ist zu beachten.

2. 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.

3. Artenschutz

Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des

TEXT - TEIL B

Bauzeitenregelung Brutvögel' (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

4. 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 der Stadt Neumünster einzuschalten.

5. 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.

6. Kampfmittel

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.

7. Bodenschutz

Im Zuge der Bauausführung sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) zu beachten.

8. 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.

9. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 LBO-SH liegt eine Ordnungswidrigkeit vor, wen vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder die Örtlichen Bauvorschriften gem. § 86 Abs. 1 LBO-SH verstoßen wird. Nach § 84 Abs. 3 LBO-SH kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 500.00 Euro geahndet werden.