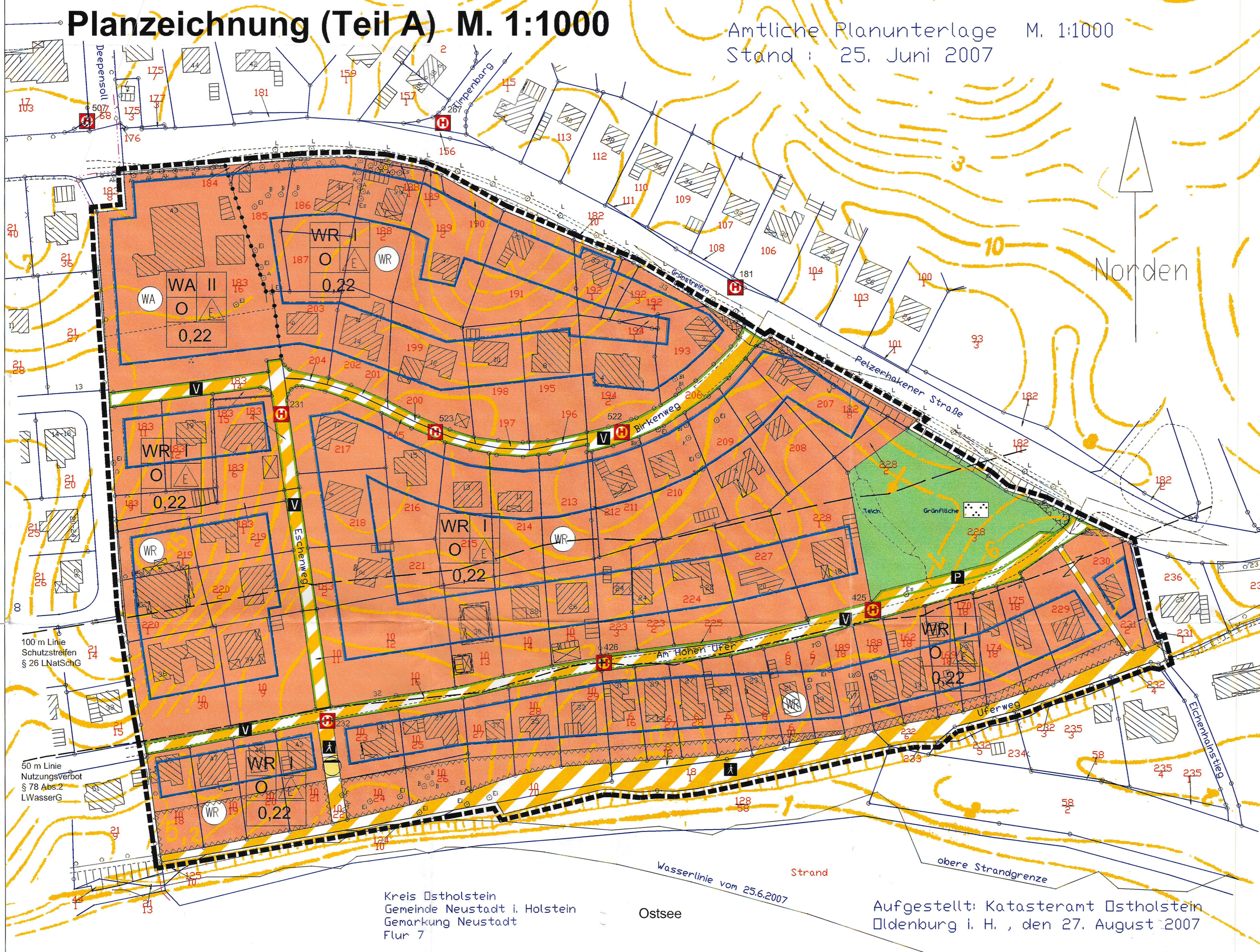


Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Am Hohen Ufer"



Text (Teil B)

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der Nutzung

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO (Betriebe der Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 In den Reinen Wohngebieten sind kleine Betriebe der Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2. Maß der Nutzung

- 2.1 Die Traufhöhe von 1-geschossigen Gebäuden wird auf max. 4,00 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Sie ist an mindestens 2 gegenüberliegenden Gebäudeseiten einzuhalten. Dies gilt auch für die Erstgeschosse von Dachterrassen und für die Einfassungen von Flachdächern. Die Traufen von Zwischgiebeln und Dachaufbauten dürfen zusammen in einer Breite von max. 1/3 der zugehörigen Gebäudeseitenlänge eine Höhe von max. 6,00 m haben.
Zweigeschossige Gebäude dürfen diese Höhen um 2,75 m überschreiten.
- 2.2 Die Gebäudehöhe und Firsthöhe von 1-geschossigen Gebäuden wird auf max. 8,50 m über dem Bezugspunkt festgelegt.
Zweigeschossige Gebäude dürfen diese Höhen um 2,75 m überschreiten.
- 2.3 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gem. Ziff. 2.1 und 2.2 ist
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront,
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur straßenseitigen Gebäudefront,
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur straßenseitigen Gebäudefront.
- 2.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf durch die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

3. Nebenanlagen

- 3.1 Innerhalb der Flächen, die als „von Bebauung freizuhalten“ festgesetzt sind, sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 letzter Satz BauNVO)
- 3.2 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig, Einfriedungen, Hecken, Bäume und Sträucher dürfen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten, gemessen von der Fahrbahnoberkante.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

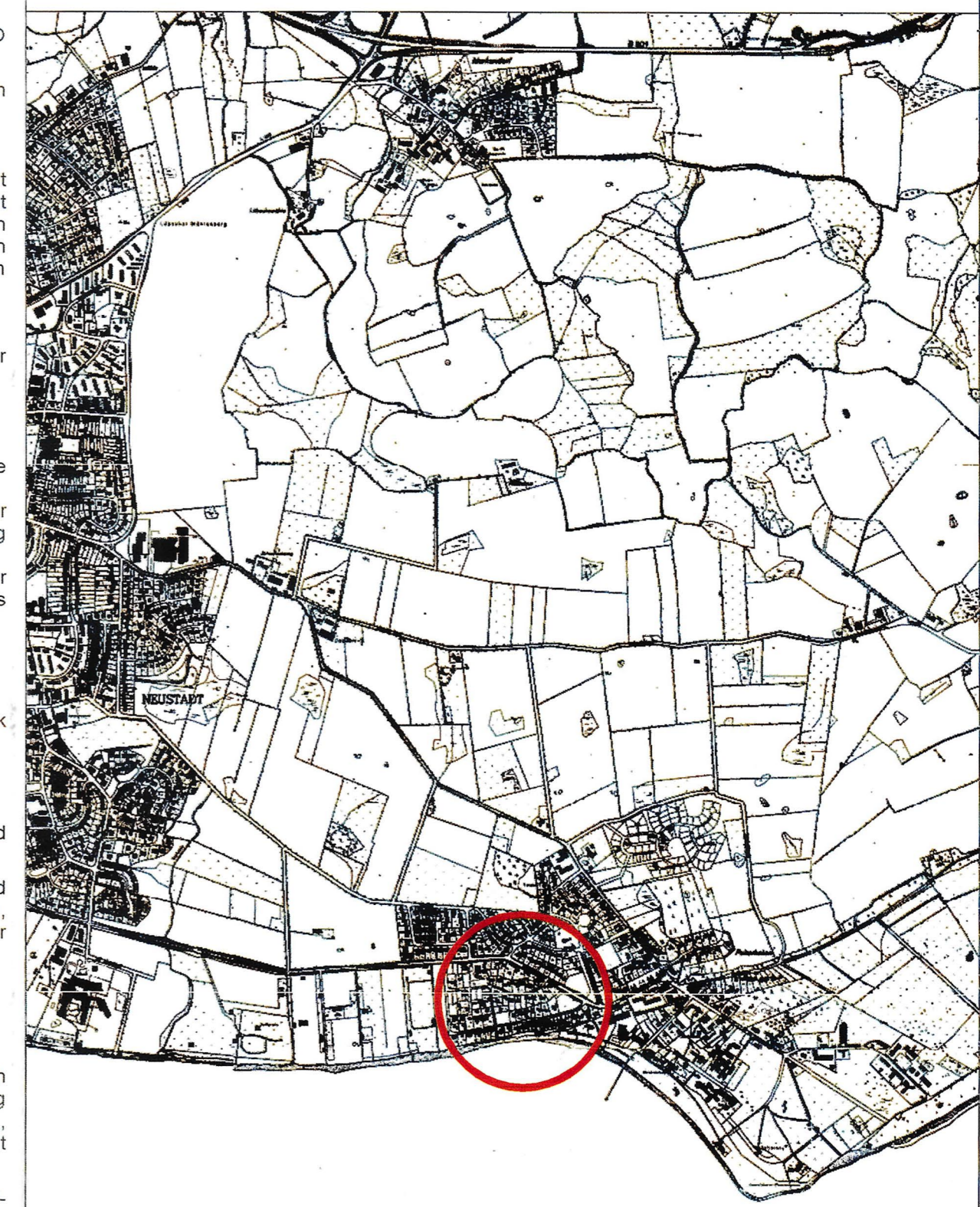
4. Wasser- und Schiffsamt

- 4.1 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffszeichen ist unzulässig. (§ 34 Abs. 4 WaStRG)
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.
- Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen sind dem Wasser- und Schiffsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am _____ erfolgt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 07.10.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 25.09.2008 und 12.02.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2008 bis zum 07.11.2008 während der Öffnungszeiten des Bauamtes (montags bis freitags von 08.00 – 12.00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14.00 – 17.30 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.09.2008 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
5. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg in Holstein, den
Leiter des Katasteramtes
6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.09.2008 und 12.02.2009 und 09.07.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.09 bis 23.04.09 während der Öffnungszeiten des Bauamtes (montags bis freitags von 08.00 – 12.00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14.00 – 17.30 Uhr) erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 31.03.2009 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.07.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Neustadt in Holstein, den 30.09.2009
Der Bürgermeister
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Neustadt in Holstein, den 30.09.2009
Der Bürgermeister
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.10.2009, in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.10.2009 in Kraft getreten.
Neustadt in Holstein, den 27.10.2009.
Der Bürgermeister

Übersichtsplan 1:20.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 09.07.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 für das Gebiet "Am Hohen Ufer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erlassen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig den gem. § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzungen in diesen Bebauungsplan aufgenommenen auf Landesrecht beruhenden Regelungen (örtliche Bauvorschriften gem. § 92 Abs. 1 LBO) zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig i. S. v. § 90 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein.



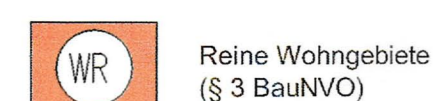
Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.19 "Am Hohen Ufer"

- ### Verfahrensstand
- § 4 (1) BauGB
 - § 4 (2) BauGB
 - § 3 (2) BauGB
 - § 4a (3) BauGB
 - § 10 BauGB

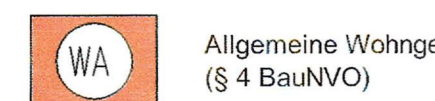
Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

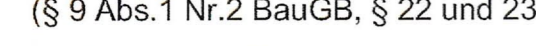


Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

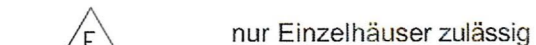
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,22 GRZ

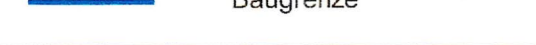
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise



nur Einzelhäuser zulässig



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Strassenbegrenzungslinie
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- A Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- P öffentlicher Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Grünflächen
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- ▭ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- ▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

- ▴ Sichtdreieck
- Schutzstreifen § 26 NatSchG
- Nutzungsverbot § 78 Abs.2 LWasserG

Darstellungen ohne Normcharakter

- ▨ vorh. Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 522 vorh. Hydrant
- 10 Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
- 10/12 Flurstücksnummer

Es gilt die BauNVO 1990