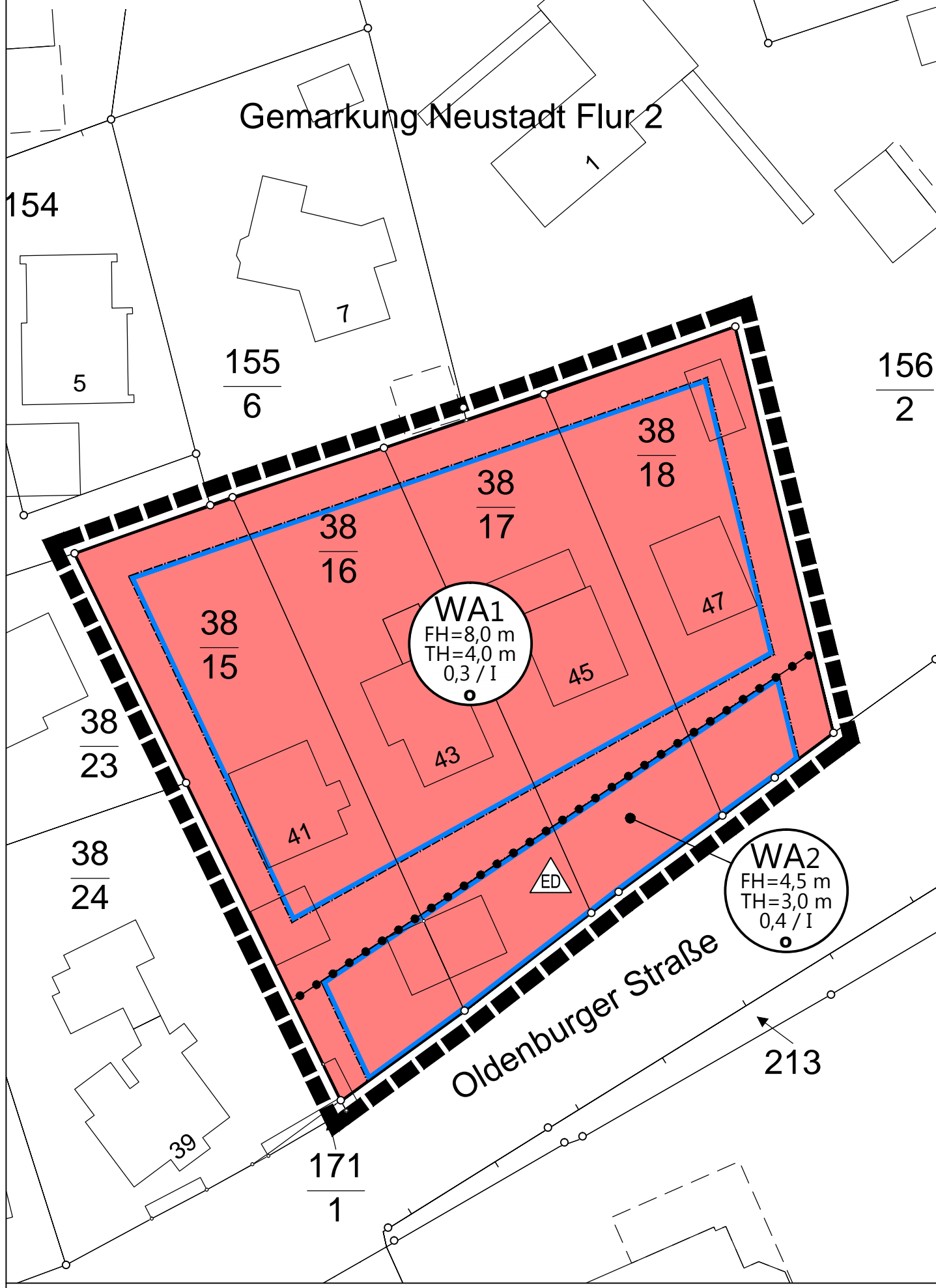


SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "WINDMÜHLENBERG / SPALTSBERG"

TEIL A: PLANZEICHUNG M 1:500

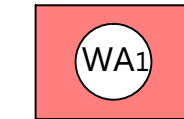


PLANZEICHEN

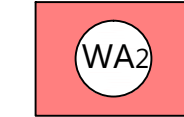
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

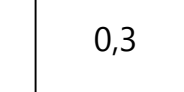


allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilfläche 1

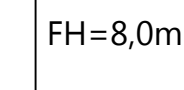


allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Teilfläche 2

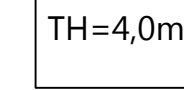
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



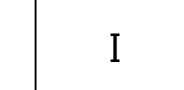
Grundflächenzahl



Firsthöhe, als Höchstmaß

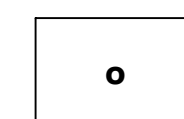


Traufhöhe, als Höchstmaß

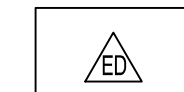


Zahl der Vollgeschosse

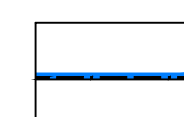
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



offene Bauweise

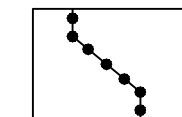


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

Sonstige Planzeichen

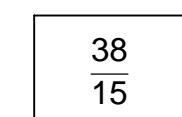


Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

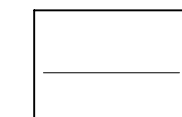


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

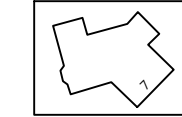
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Flurstücksbezeichnung (Flurstücksnummer)



Flurstücksgrenze



vorh. Gebäude

TEIL B: TEXT

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 1990)

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

(1.1) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(1) Teilfläche 1 des allgemeinen Wohngebietes: Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

(2) Teilfläche 2 des allgemeinen Wohngebietes: Zulässig sind nur

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

(2.1) Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe des Gehweges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

(2.2) Bei ansteigendem Gelände vermehren sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

(2.3) Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

(3.1) Für Hauptgebäude in dem Baugebiet ist ausschließlich eine Dachneigung von 30° - 48° zulässig. Für Garagen, Stellplatzüberdachungen (Carports) und Nebengebäude ist ausschließlich eine Dachneigung von 0° - 48° zulässig. Flachdächer (Dachneigung 0° - 10°) sind nur als Gründächer zulässig.

(3.2) Spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

(3.3) Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

(3.4) Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 2 m² je Grundstück zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.07.2016 folgende Satzung über die beschleunigte 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Windmühlenberg / Spaltsberg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.11.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" am 26.02.2016.

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.02.2016 durchgeführt.
- Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 13a BauGB abgesehen.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.04.2016 den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.05.2016 bis zum 13.06.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ist am 05.05.2016 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 30.08.2016 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, Siegel
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein -

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Bebauungsplanänderung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Neustadt in Holstein, 04.10.2016 Siegel (Dr. Tordis Batscheider)
- Bürgermeisterin -

Neustadt in Holstein, 04.10.2016 Siegel (Dr. Tordis Batscheider)
- Bürgermeisterin -

Neustadt in Holstein, 04.10.2016 Siegel (Dr. Tordis Batscheider)
- Bürgermeisterin -

Neustadt in Holstein, 04.10.2016 Siegel (Dr. Tordis Batscheider)
- Bürgermeisterin -

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.10.2016 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.10.2016 in Kraft getreten.

Neustadt in Holstein, 12.10.2016 Siegel (Dr. Tordis Batscheider)
- Bürgermeisterin -

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Windmühlenberg / Spaltsberg"

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung



Übersichtsplan M 1:5000

Stand: 12.09.2016

