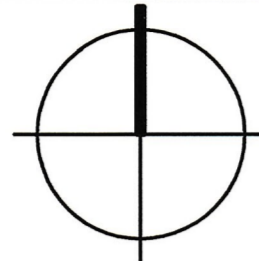


Satzung der Stadt Neustadt über den Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß, der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 1, 2 BauGB

Besonderes Wohngebiet WB (§ 4a BauNVO)
In dem in der Planzeichnung festgesetzten WB-Gebiet werden gem. § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen des § 4a (3) ausgeschlossen.

Überbaubare Grundstücksfläche
Gem. § 23 (2) und (3) BauNVO kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen in dem WB-Gebiet eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,0 m für untergeordnete Bauteile zugelassen werden. Im Bereich von Staffelgeschossen werden die festgesetzten Baulinien durch Baugrenzen ersetzt.

Bauweise
In der abweichenden Bauweise (abw.) gem. § 22 (4) BauNVO sind seitliche Grenzabstände, Brandgassen von mind. 1,0 m Breite sowie eine Grenzbebauung zulässig.

2. Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind auf 40,0 m² je Grundstück zu begrenzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zur Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt (Holstein) vom 29. November 1979 wird festgesetzt:

1. Gestaltung der Bauten

Außenwände: graugelber (sandsteinfarbener) Verblendstein, weiß oder hell gestrichene Putzflächen, weiß oder hell geschlämmte Verblendflächen.

Für untergeordnete Bauteile und im Bereich von Staffelgeschossen können andere Materialien zugelassen werden.

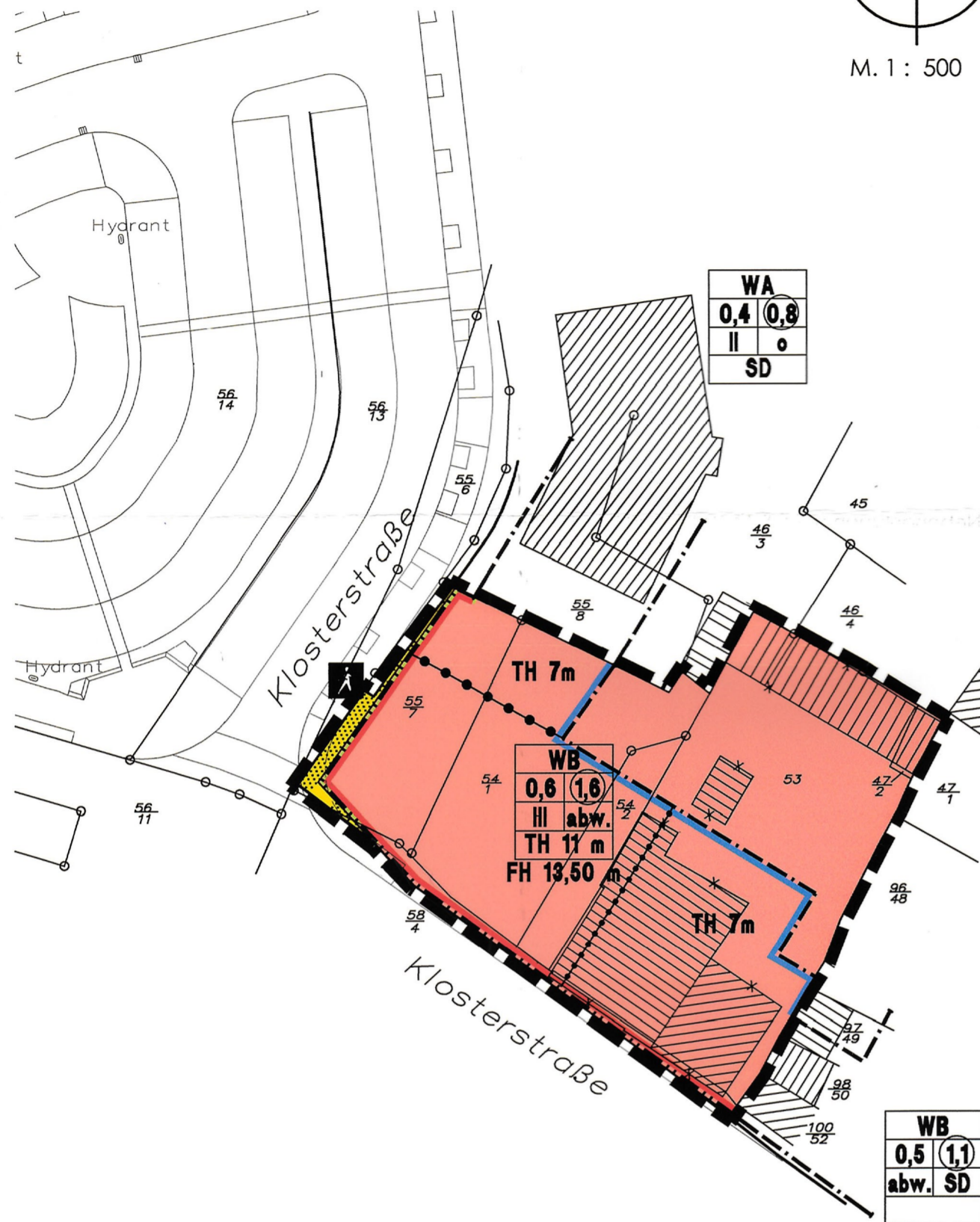
Nebengebäude: Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Anbauten sind im gleichen Material wie das Hauptgebäude zu errichten. Offene Carports sind in Holz zu errichten und zu begrünen.

Fassaden: Fassaden mit einer Breite über 30 m sind vertikal zu gliedern.

Dächer: Es sind Flachdächer und Satteldächer mit mindestens 25° Dachneigung in aufgelockelter Dachlandschaft zulässig. Aufbauten für Solaranlagen mit einer max. Höhe von 1,2 m sind zulässig. Flachdächer sind als Grasdächer auszuführen, sofern nicht Aufbauten für Solaranlagen vorgesehen sind.

Die zulässige Traufhöhe (bei Flachdächern entspricht dies der Gebäudehöhe) beträgt im Plangebiet max. 11m bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche. In den Teilbereichen mit dem Einschrieb TH 7 m ist entlang der Baulinie eine max. Traufhöhe von 7 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig. Dies gilt nicht für zurückspringende Staffelgeschosse.

Die max. zulässige Firsthöhe wird auf 13,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche festgelegt.



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WB	Besonderes Wohngebiet gem. § 9 (1) 1 BauGB
0,6	Grundflächenzahl
1,6	Geschossflächenzahl
III	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
TH	Max. zulässige Traufhöhe
FH	Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

abw.	abweichende Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verfahrensvermerke

- Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13 (1) Satz 2 abgesehen.
- Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.07.2009 wurde nach § 13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.07.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.09.2009 bis 20.10.2009 während der Dienststunden nach § 13 a i. V. m. § 3 (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 11.09.2009 in den Lübecker Nachrichtenortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt (Holstein), 31.08.2011 Siegel



Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 24.1.11 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg (Holstein), 22.8.11 Siegel



Katasteramt

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.12.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Neustadt (Holstein), 31.08.2011 Siegel



Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neustadt (Holstein), 31.08.2011 Siegel



Bürgermeister

- 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 09.09.2011 ortsüblich bekannt gemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.09.2011 in Kraft getreten.

Neustadt (Holstein), 14.09.2011 Siegel



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Das Verfahren wurde nach § 13 a Baugesetzbuch durchgeführt.

Stadt Neustadt in Holstein

Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 36, 3. Änderung

Gebiet: Klosterhof

Planstand: 1. Satzungsausfertigung



Planverfasser:

MAI STADTPLANER+ARCHITEKT BDA
AN DER UNTERTRAVE 17 D-23552 LÜBECK

Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

HINWEISE

- Im Umfeld des Plangebietes sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Das große Gebiet zwischen Burg- und Rosenstraße wurde einem von Adolf IV. gestifteten Augustinerinnenkloster zugewiesen. Der ganze Bereich ist archäologisch von hohem Interesse. Bei Bodeneingriffen ist daher mit weiteren vielfältigen archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen, die fachgerecht geborgen und dokumentiert werden müssen. Das archäologische Landesamt Schleswig-Holstein (ALSH) ist frühzeitig über Bodeneingriffe zu informieren.

Rechtsgrundlagen:

BauGB 2007 BauNVO 1990 PlanV 1990