

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 67

"Am Steilufer"

Planzeichnung (Teil A) M. 1:1.000



Zeichenerklärung

Festsetzungen § 9 (1) BauGB

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

SO CAMP Sonderbaugebiete Campingplatz mit Winterabsteltung (§ 10 BauNVO)

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

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR 200	max. zul. Grundfläche in m²
Th 4,00	Traufhöhe
Fh 9,00	Firsthöhe

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

o offene Bauweise
- - - Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich
Einfahrt

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

Grünflächen
Parkanlage
Steilküste
Badeplatz

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

AM 1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege
und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)
AM 1 Ausgleichsmaßnahmen siehe Text
AM 1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume
Anpflanzen: Sträucher
Erhaltung: Bäume
Erhaltung: Sträucher

Sonstige Planzeichen

SD/PD Satteldach, Pultdach 30° - 45° Dachneigung
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,
Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
St Stellplätze Müll Müllsammelplatz
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

St Steilküste, ges. gesch. Biotop § 15a LNatSchG
Gewässer- und Erholungsschutzstreifen § 11 LNatSchG
Bauverbotsstreifen § 80 (1) LWasserG
Kabel Leuchtturm

Darstellungen ohne Normcharakter

geplanter Hydrant Flurstücksnummer
voh. Gebäude Flurstücksgrenze
Böschung Höhenlinie mit Höhen-
angabe über NN
voh. Baum

Text (Teil B)

Festsetzungen § 9 (1) BauGB

1 ART DER NUTZUNG
(§ 9 Abs.1, Nr. 1 BauGB)
Im Sondergebiet „Campingplatz mit Winterabsteltung“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig: Camping während der Zeit- und Campingsaison, Zelte und Wohnwagen dürfen ganzjährig aufgestellt werden. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind Sanitärgebäude, An- und Abmeldegebäude, Versorgungsgebäude sowie Kioske zulässig. Die Mindestgröße der Standplätze wird auf 105 m² festgesetzt. Es sind max. 110 Standplätze zulässig.

2 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25b BauGB)
Die im Plan festgesetzten einheimischen, standortgerechten Gehölzbestände (Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind entsprechend zu ersetzen. Gesetzlich geschützte Biotop unterliegen darüber hinaus der Schutz- und Erhaltungspflicht des Landesnaturschutzgesetzes (§ 15 a, b LNatSchG; Steilküste, Knicks). Die Buchenhecke auf der Böschung an der Nordseite (zur Pelzerhakener Straße) ist zu erhalten. Sie begrenzt die südlich angrenzende Strauchpflanzung.

3 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
CAMPINGPLATZ (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
Knicks (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
In die vorhandenen Knicks sind in Abschnitten, die auf einer Länge von mindestens 40 m nur mit Straucharten bewachsen sind, zusätzlich Einzelbäume zu pflanzen. Die Bäume sollen sich zu Überhältern entwickeln. Pflanzqualitäten: Hochstämme 12/14 cm.

Artenauswahl:
Stieleiche Quercus robur Esche Fraxinus excelsior
Bergahorn Acer pseudoplatanus Rotbuche Fagus sylvatica

Untergliederung und Eingrünung der Standplätze
Die Standplätze sind entsprechend der Planarstellung mit geschnittenen Hecken zu bepflanzen. Die Schnitthöhe beträgt mindestens 1,20 m, die Heckenbreite mindestens 50 cm. Die Pflanzung hat 2-reihig in versetzten Reihen mit 4 Stück je lfdm, leichte Sträucher / Heister, 2xv, 60 - 80 cm, zu erfolgen.

Artenauswahl:
Hainbuche Carpinus betulus Feldahorn Acer campestre
Hartriegel Cornus mas Liguster Ligustrum vulgare
Rotbuche Fagus sylvatica

Baumpflanzungen
An markanten Orientierungspunkten (Beispiel: Einfahrt, Anmeldung, Hauptweg, Wegaufweitung) sind Einzelbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Artenauswahl (HST, 14/16 cm):
Bergahorn Acer pseudoplatanus Traubenkirsche Prunus padus
Stieleiche Quercus robur Vogelkirsche Prunus avium
Walnuß Juglans regia Kastanie Aesculus hippocastaneum

Zur Untergliederung des Platzgeländes sind Einzelbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Artenauswahl (HST, 14/16 cm):
Vogelbeere Sorbus aucuparia Feldahorn Acer campestre
Hainbuche Carpinus betulus Sandbirke Betula pendula
Rotdorn Crataegus laevigata

Standorte für Müllcontainer, Sichtschutzwände (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
Die äußeren, vertikalen Bauteile von Sichtschutzwänden sind mit 1 Rankgewächs, Schling- oder Kletterpflanze je 2 lfdm Außenrandlänge zu begrünen.

Artenauswahl:
Glyzinie (Blauregen) Wisteria sinensis Geißblatt Lonicera henry
Pfeifenwinde Aristolochia durior Kletterhortensie Hydrangea petiolaris
Waldröbe Clematis

Offene Standorte für Müllcontainer sind mit Laubholzhecken einzugrünen. Die Hecken sind mit einheimischen Gehölzen, einer Mindestbreite von 0,70 m und einer Höhe von max. 1,70 m anzulegen.

Artenauswahl:
Hainbuche Carpinus betulus Feldahorn Acer campestre
Hartriegel Cornus mas Liguster Ligustrum vulgare

3.2 STANDORT FÜR BETREIBERGERÄUDE / ANMELDUNG MIT SANITÄRANLAGEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)
Auf den unbebauten Grundstücksflächen sind je angefangene, unbebaute 300 m² Grundstücksfläche ein klein- bis mittelkroniger, auch großkroniger, hochstämmiger Laubbaum, auch Obstbäume, zu pflanzen.

Artenauswahl (HST, 14/16 cm):
Obstbäume: diverse Sorten Vogelkirsche Prunus avium
Walnuß Juglans regia Traubenkirsche Prunus padus
Vogelbeere Sorbus aucuparia

4 VERSICKERUNGSFÄHIGES MATERIAL AUF VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Für Zufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden, z.B. Spurwege, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen. Im gesamten Plangebiet sind alle untergeordneten Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, insbesondere:

- Betonpflaster, Plattenbeläge: Terrassen
- Granddecke oder Schotterrasen: Haupt- und Erschließungswege, Pkw-Stellplätze

5 FLÄCHEN FÜR MASSANNE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT / AUSGLEICHSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind wie folgt zu entwickeln:

5.1 AUSGLEICHSFLÄCHE AM 1
Sukzession
Die durchschnittlich ca. 5 m breiten Säume an den Knicks sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Hier soll sich eine artenreiche Krautvegetation entwickeln. Ablagerungen von Materialien jeglicher Art sind unzulässig. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen.

Artenauswahl Sträucher (Pflanzgröße: mind. leichte Heister, leichte Sträucher):
Faulbaum Rhamnus frangula Heckenkirsche Lonicera xyostem
Ohrenchenweide Salix aurita Purpurweide Salix purpurea
Schlehe Prunus spinosa Schneeball Viburnum opulus
Weißdorn Crataegus monogyna Prunus padus Traubenkirsche
Feldahorn Acer campestre Hasel Corylus avellana

5.2 AUSGLEICHSFLÄCHE AM 2
Feldgehölz
Zur Einfassung des Platzes an der Seeseite ist eine 3- bis 5-reihige, ungeschnittene Feldgehölzhecke mit einer Fläche von ca. 800 m² anzulegen. Pflanzqualität: leichte Sträucher / Heister, 2xv, 60 - 80 cm.

Artenauswahl:
Sanddorn Hippophae rhamn. Feldahorn Acer campestre
Hartriegel Cornus mas Weißdorn Crataegus monogyna
Hasel Corylus avellana Dünenrose Rosa pimpinellif.
Faulbaum Rhamnus frangula Sanddorn Hippophae rhamn.

Sukzessionsfläche
Die offene Fläche zwischen Feldgehölz, den seitlichen Knicks und dem öffentlichen Weg an dem Steilufer bleibt der natürlichen Sukzession überlassen. Hier soll sich eine artenreiche Krautvegetation entwickeln. Ablagerungen von Materialien jeglicher Art sind unzulässig. Je nach Standortbedingungen können sich kleinräumig Flächen mit Hochstauden entwickeln;

6 PFLANZFRISTEN
Die unter Ziffer 3.1 - 3.2 genannten Pflanzungen sind bis 1 Jahr nach Inbetriebnahme des neuen Platzes abzuschließen. Die unter Ziffer 3.3 genannten Pflanzungen sind bis 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes (Baubahnahme) abzuschließen.

7 DAUERHAFTER GEHÖLZERHALT
Die vorhandenen Gehölze (Ziffer 2) sowie die zu pflanzenden Gehölze (Ziffer 3 - 6) sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; abgängige Exemplare sind adäquat zu ersetzen.

8 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN
§ 9 (1a) BauGB
Die unter Ziffer 5 und 6 genannten Maßnahmen sind den im Geltungsbereich des B-Planes vorgesehenen Eingriffen in Natur und Landschaft als Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet (s. Bilanzierung im GOP).

9 BRANDSCHUTZ
Gebäude mit Aufenthaltsräumen sind nur mit harter Bedachung zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

1 STEILKÜSTE § 15 LNatSchG
Der Bereich der Steilküste ist als gesetzlich geschütztes Biotop und geomorphologisch schützenswertes Objekt zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

2 BUNDESWASSERSTRABENGESETZ § 31 WaStrG
Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art, wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Uferbefestigungen u.s.w., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294) erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. 4 des vorgenannten Gesetzes weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.
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 u.s.w. sind dem Wasser- und Schiffsfahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

3 KABEL LEUCHTTURM
Beeinträchtigungen des Überwachungskabels für den Leuchtturm Pelzerhaken dürfen durch den Bebauungsplan nicht eintreten. Eventuelle Bodenarbeiten sind vorher mit dem Wasserbaumeister (Tel. 04362/185530) abzustimmen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 07.02.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am _____ erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.04.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.2003 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 15.08.2003 bis 15.09.2003 während der Öffnungszeiten des Bauamtes (Montag bis Freitag 08.00 - 12.00 Uhr, Donnerstags zusätzlich 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 07.08.2003 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Neustadt in Holstein, den 19.01.2004

Der Bürgermeister

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

Oldenburg in Holstein, den _____

Leiter des Katasteramtes

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.2003 und am 11.12.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

entfällt

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Neustadt in Holstein, den 19.01.2004

Der Bürgermeister

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

Neustadt in Holstein, den 19.01.2004

Der 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 21.01.2004 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 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 22.01.2004 in Kraft getreten.

Neustadt in Holstein, den 04.02.2004

Der Bürgermeister

Übersichtsplan 1:10.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 für das Gebiet "Am Steilufer", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 67 "Am Steilufer"

Verfahrensstand

- § 4 (1) BauGB
- § 3 (2) BauGB
- § 3 (3) BauGB
- § 10 BauGB

Es gilt die BauNVO 1990