

SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70

ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES ZWISCHEN DER EUTINER STRAÙE (L309), DER KREISSTRASSE 45 UND DER SIERKSDORFER STRASSE

TEXT (TEIL B)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.09.2006 (BGBl. I S. 1919).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinstellung von Wohnbaugebiet vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 416).

Verordnung über die Ausarbeitung der Baueilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZVO) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. II 213-14).

Die Landesbauregierung für das Land Schleswig-Holstein (LBAuS-H) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.01.2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005, GVBl. 2005.

Das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2004 (BGBl. I S. 3704).

Das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

Das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein/LNatS-GH) vom 21. Juli 1998 zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2005, GVBl. 2005.

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiet
In dem in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten sind Verbrauchermärkte nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe sind im Zusammenhang mit Handels-, Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit max. 2000m² Verkaufsfläche zulässig.

1.2 Sondergebiete (SO) „Baumarkt“ und (SO) „Elektromarkt“
Die in der Planzeichnung festgesetzten „Sondergebiete“ dienen vorwiegend der Unterbringung von Verbrauchermärkten, Zulassung sind Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe und zugehörige Nutzungen (wie Lagerflächen, Biers, Mineral- und Kundenrestaurant, Personalraum, Sanitärraum, Verkaufsräumen u.s.w.).

1.3 Bau-, Wohn- und Gartenmarkt mit angegliedertem Bistro Verkaufsräumen
Zulässig ist eine Verkaufsfläche von 8000 m² für einen Bau-, Wohn- und Gartenmarkt.
Es gelten folgende Verkaufsflächen-Höchstgrenzen:
Bau- und Wohnmarkttypische Kernsortimente höchstens 6.000 m²
Zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10% der Verkaufsfläche
Nicht zentrenrelevante Randsortimente

Sortiment
Es sind folgende Sortimente, teilweise mit Verkaufsflächen-Höchstgrenzen zulässig:
Baumarkttypische Sortimente:
Bausaustattung und Sanitärbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren, Farben und Lacke, Fliesen, Holz, Hobelböden, Installationsbedarf, Reinigung und Pflege, Sonnenschutz- und Verdunklungsgeräten, Wand- und Deckengestaltung, Werkstat, Werkzeuge
Möbelmarkttypische Sortimente:
Küchen, Elektrogrillgeräte, Lager-, Transport- und ähnliche Behälter, Leuchten und Zubehör, Möbel, Teppiche, Textilien, Bodenbeläge, Wohnräumen.
Gartenmarkttypische Sortimente:
Erden, Dünger, Saat-, Gartenbedarf, Gartenartwaren, Pflanzen, Pflanzenkeramik.
Zentrenrelevante Randsortimente:
Bastartikel, Bilder und -rahmen, Geschenkartikel, Glas, Porzellan und Keramik, Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Kommunikations- und Unterhaltungselektronik, Computerzubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Weiden, Trocken- und Kunstblumen, Spielwaren, Dekorations- und Saisonartikel.
Nicht zentrenrelevante Randsortimente:
Autozubehör, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Tiere und Tierhaltung/ Zoartikel, sonstiger (sperriger) Hausrat.

1.2.2 Elektromarkt
Zulässig ist eine Verkaufsfläche von 2000 m² für einen Elektromarkt. Es gelten folgende Verkaufsflächen-Höchstgrenzen:
Kernsortiment auf höchstens 2.000 m²
Randsortiment auf höchstens 10% der Verkaufsfläche
Anstelle eines Elektromarktes kann ein anderer Markt oder eine Dienstleistungseinrichtung zugelassen werden. Das typische Kernsortiment dieses Marktes darf keine Zentrenrelevanz aufweisen. Die weiteren Festsetzungen (marktspezifische Sortimente, Anteil marktspezifischer zentrenrelevanter Randsortimente) gelten sinngemäß.

1.3 Nebenanlagen, Gärten und Stellplätze (GE- und SO-Gebiet) § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO
Die Flächen sind, Gärten und Stellplätze (GE- und SO-Gebiet) § 12 (6) und § 14 (1) BauNVO zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO). Nichtüberdeckte Stellplätze und Lagerflächen sind auch außerhalb der überbauten Flächen zulässig.

In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Strüchern und in den Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16, 18 BauNVO
Die Höhe baulicher Anlagen ist durch Planmtrng der maximalen Gebäudehöhe (H) in m begrenzt. Teile der Gebäude dürfen ausnahmsweise in Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde diese Höhenangaben überschreiten, sofern sie nicht mehr als 5 v.H. der Dachfläche einnehmen.
Die Höhen der baulichen Anlagen sind in den SO-Gebieten mit max. H=8,50 m und in den Gewerbegebieten mit max. H=12,0 m festgelegt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten im SO-Gebiet nur für Gebäude, in den Gewerbegebieten auch für sonstige bauliche Anlagen.
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen auf die Bezugshöhe von 25m über N.N.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Bauweise ist als offene Bauweise (§22 BauNVO) festgelegt, mit der Ausnahme der Sondergebiete, in denen in abweichender Bauweise Gebäude mit über 50 m Länge bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig sind.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Minderung der Versiegelung durch Gestaltung der Stellplätze
Es sind 5 v.H. der Stellplatzflächen mit Zufahrten als Pflanzbeete anzulegen. Es sind einzelne Pflanzbeete mit einer Mindestgröße von 12 m² vorzusehen. Innerhalb von 200 m² Stellplatzfläche ist mindestens ein Beet anzulegen. Ausnahmsweise können die diesen Festsetzung herzustellenden Pflanzbeete ganz oder teilweise an anderer Stelle auf dem Grundstück oder im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde im Geltungsbereich untergebracht werden.

4.2 Anpflanzung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Die Pflanzfläche (Wurzeln) für Bäume und Sträucher muss mindestens 2,0 x 2,0 m groß sein und Anschluss an den gewachsenen Boden haben. Es sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu pflanzen.

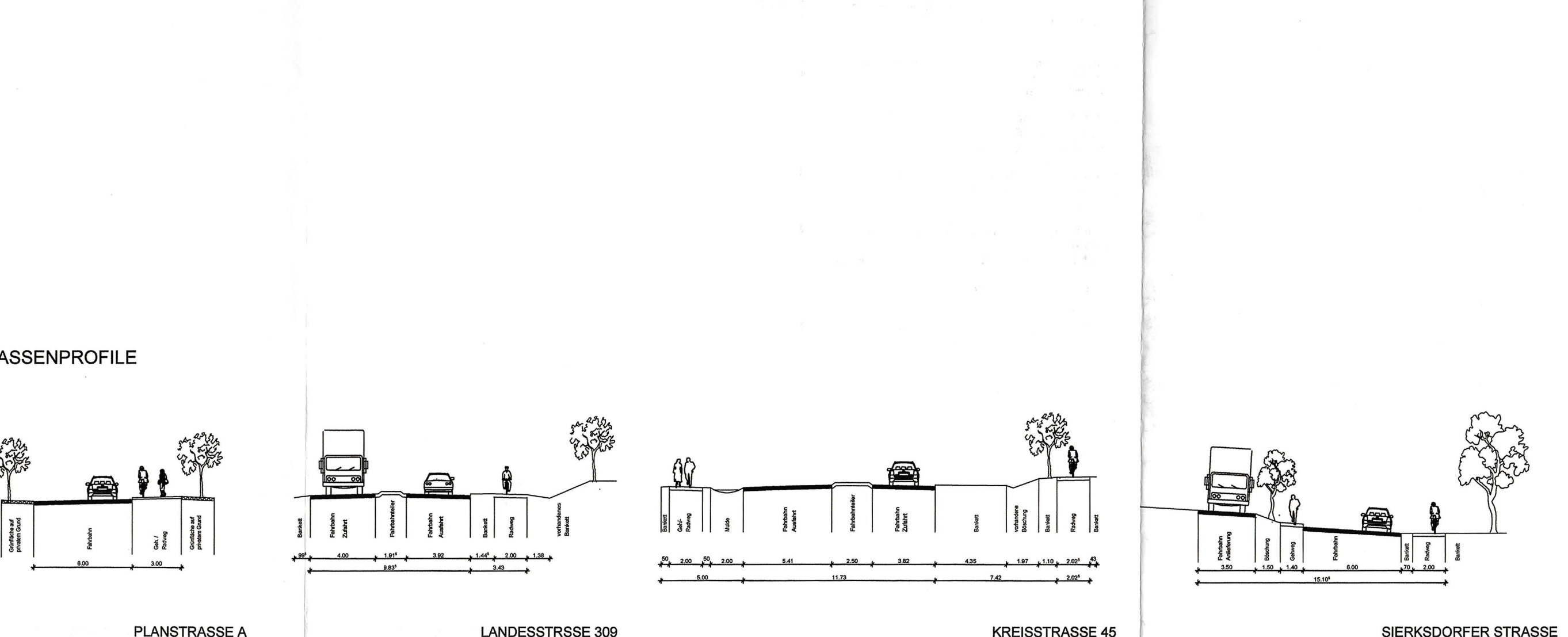
4.3 Flächen für Anpflanzungen
Die festgesetzten Flächen sind mit heimischen Strüchern und mit einheimischen Laubbäumen (Abstand zwischen den Bäumen 20 m) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
Das Rückhaltebecken ist mit einer Rasensaat anzulegen und mit standortgerechten Strüchern aus der Pflanzliste zu bepflanzen.

5.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

5.1.1 Erhalt von Gehölzbeständen
Die im Plan festgesetzten vorhandenen einheimischen, standortgerechten Einzelbäume sowie der Knick sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Exemplare sind entsprechend zu ersetzen. Gesetzlich geschützte Biotope unterliegen darüber hinaus der Schutz- und Erhaltungspflicht des Landesnaturschutzgesetzes (15aB NatSchG).

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.) FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbegebiet
SO	Sondergebiete Baumarkt und Elektromarkt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II	Zahl der Vollgeschosse
0,8	Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
---	Baugrenze
---	Straßenverkehrsflächen
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Anlieferungsverkehr
---	Straßenbegrenzungslinien

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG

R	Abwasser (Regenrückhaltung)
E	Elektrizität (Trafo-Station)

GRÜNFLÄCHEN PFLANZGEBOTE UND PFLANZBINDUNGEN

●	Erhalt von Bestandsblümen
○	Anpflanzen von Blümen
---	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen
---	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Blümen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

SONSTIGE PLANZEICHEN

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	Sichtdreiecke

2. nachrichtliche Übernahmen

---	Anbauverbotszone §20 Str.W.G.
-----	-------------------------------

3.) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

189/13	Flurstücksbezeichnung
---	vorhandene Flurstücksgrenzen
⊗	Werbeanlage (Pylon)
↑	Schnitt Strassenprofil
SO Baumarkt	Baugelbortart
FD II	Dachform/ Geschossfläche
GRZ = 0,8	Grundflächenzahl
max. H. 12,0 m	Höhe bauliche Anlagen
---	Hoherlinien

VERFAHRENSVERMERKE

Präambel:
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauregierung des Landes Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein vom 27.09.07 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 für die Erweiterung des Gewerbegebietes zwischen der Eutiner Straße 1, 309, der Kreisstraße 45 und der Sierksdorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.06/09.11.06.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.09.07 unter dem Titel „Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung“ durchgeführt. Es wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 iV.m. § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 12.03.07 unterrichtet und zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.03.07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 26.06.07 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 26.07.07 bis zum 27.08.07 während der Öffnungszeiten des Bauamtes (montags bis freitags von 08.00-12.00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14.00-17.30 Uhr) nach § 1 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen abredend am Auslegungsort von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.07.07 in dem Lübecker Nachrichten ordentlich bekanntgemacht.

Neustadt in Holstein, den 31.03.08

Der Bürgermeister

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

Oldenburg in Holstein, den

Leiter des Katastramtes

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgeschriebenen Anmerkungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.06.07/27.09.07 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 6) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.07.07 bis zum 27.08.07 während der Öffnungszeiten des Bauamtes (montags bis freitags von 08.00-12.00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14.00-17.30 Uhr) erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anmerkungen nur zu den geltenden und erlauteten Teilen vorgebracht werden können. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ... in dem Lübecker Nachrichten ordentlich bekanntgemacht, oder: Es wurde eine entsprechende Bepflanzung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt (Punkt 6 entfällt).
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.09.07 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (elektronischen) Beschluss zugestellt.

Neustadt in Holstein, den 31.03.08

Der Bürgermeister

- Die Stadtverordnetenversammlung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und bekanntgemacht.

Neustadt in Holstein, den 31.03.08

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 31.03.08 in dem Lübecker Nachrichten ordentlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Auslegung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfen (Ziff. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschuldigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtskraft des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am 31.03.08 in Kraft getreten.

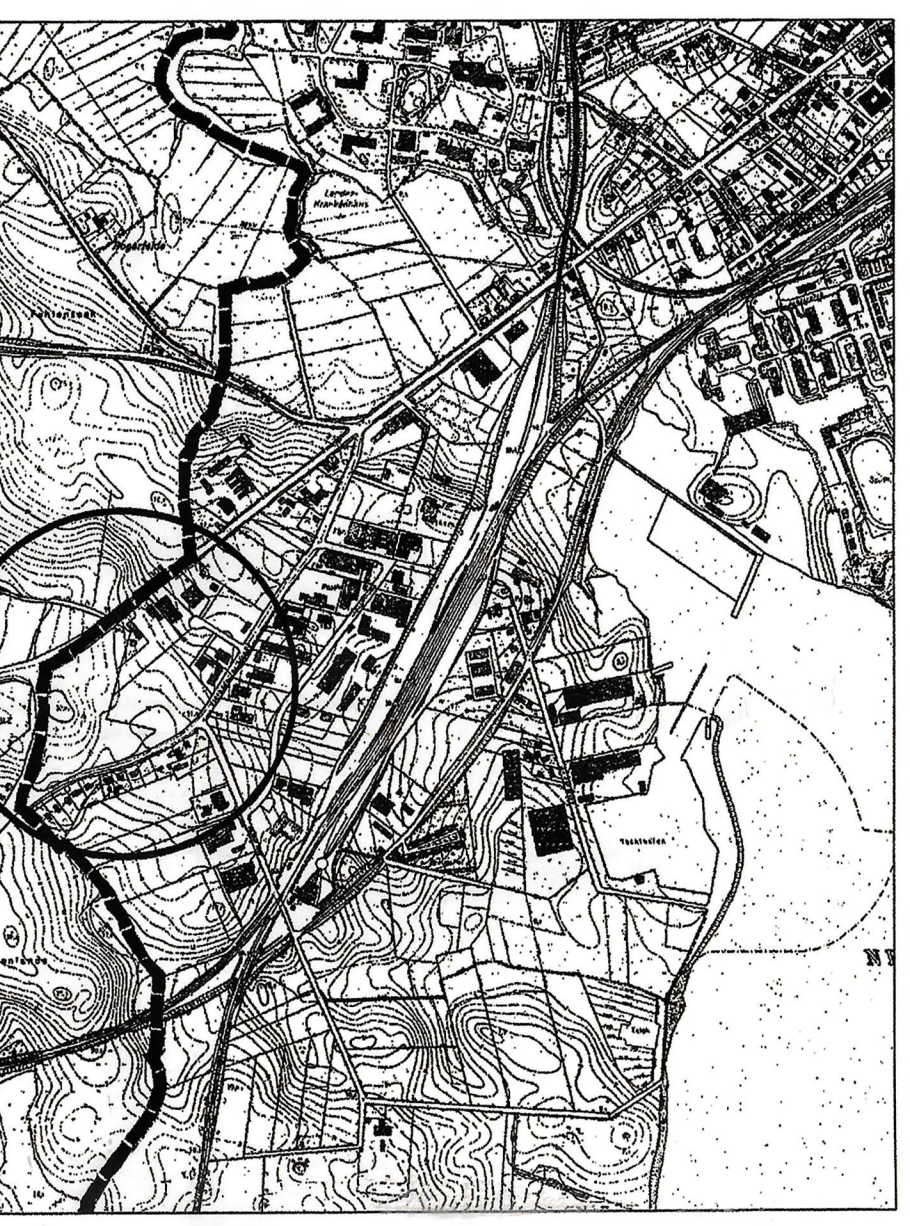
Neustadt in Holstein, den 06.05.08

Der Bürgermeister

LEGENDE ZUR AUSGLEICHSFLÄCHE

PLANUNG	BESTAND
---	Geltungsbereich des Bebauungs- und Grenzvertrages
---	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
AF	Ausgleichsfläche Lübsche Mühle Gemarkung Neustadt in Holstein, Flur 2, Fortbild 1744
---	Blüme 1/3, Obstbaum
---	Sträucher/ Kleinsträucher
---	grünbel. Sukzessions
---	Wildobstweiese
18.000 m ²	Gesamtfläche
6.100 m ²	Maßnahmen:
9.900 m ²	AM 1 Grünpflanzung
2.100 m ²	AM 2 Grünfläche Sukzession
	AM 3 Wildobstweiese
---	Grünland
---	Bach
---	Gehölz
---	Einzelbäume
---	gesetzlich geschützte Biotope nach § 15aB NatSchG
---	Archaische Landschaftsform Nr. 36, Archaische Landschaft Nr. 16: Mittelaltliche Mühle
	Planungsgröße: Deutsche Größentafel M 1:5.000

ÜBERSICHTSPLAN - B-Plan



SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70

ERWEITERUNG DES GEWERBEGEBIETES ZWISCHEN DER EUTINER STRASSE (L309), DER KREISSTRASSE 45 UND DER SIERKSDORFER STRASSE

DATUM:
GEÄNDERT UND ERGÄNZT 1. AM: 16.07.2007
GEÄNDERT UND ERGÄNZT 2. AM: 19.02.2008

PLANUNG:
WERNER SCHMIDT
FREISCHAFFENDER ARCHITECT BDB
FREISCHAFFENDER STADTPLANER
Holsteinstr. 12, 24552 Bordeshoim