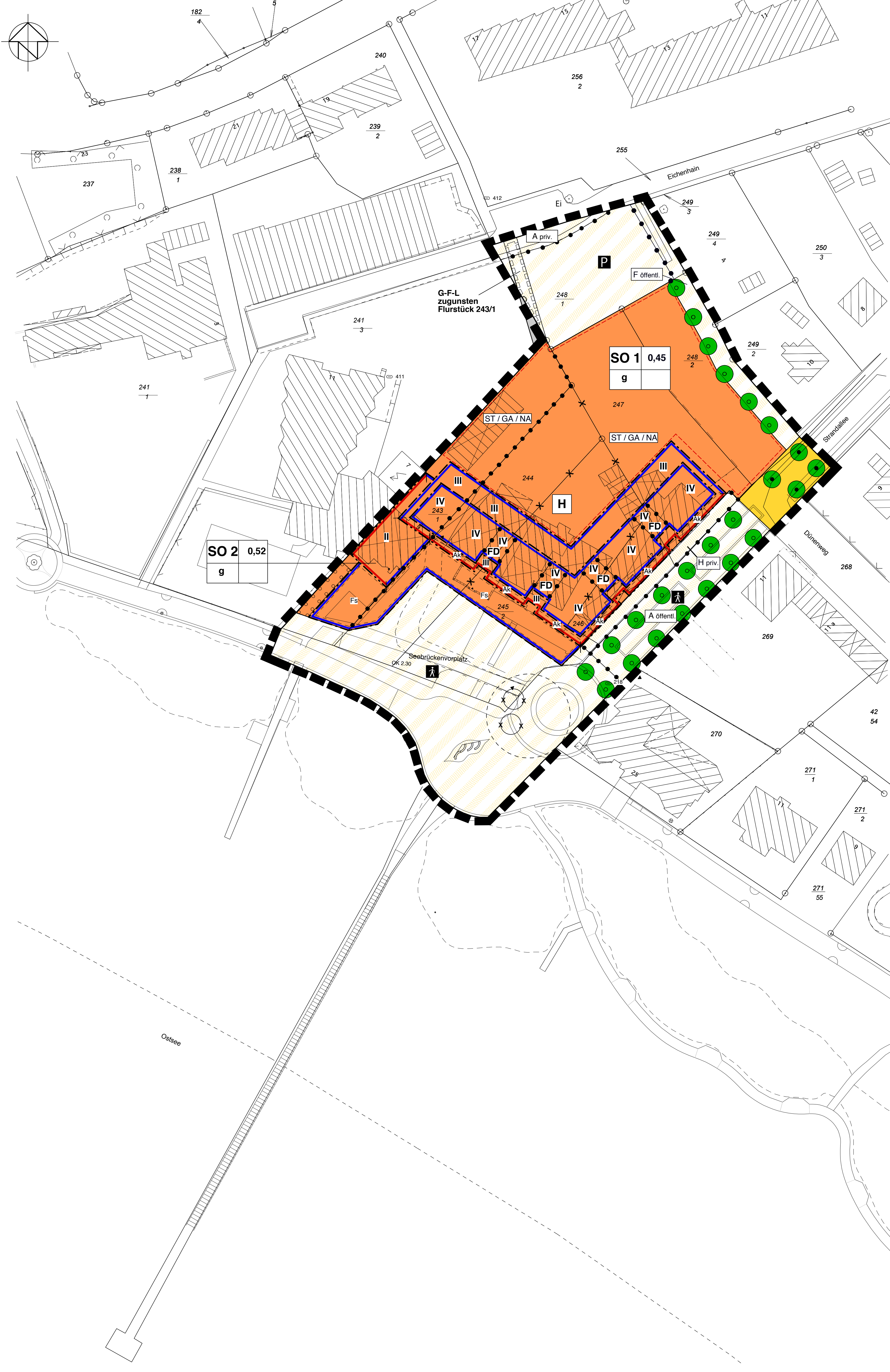


SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76 "SEEBRÜCKVORPLATZ"

PLANZEICHNUNG TEIL A M. 1 : 500



ZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- SO Sonstige Sondergebiete -Gebiet für den Fremdenverkehr und sonstiges Wohnen- § 11 (2) BauNVO
 - FS Freistflächen, die den Schank- und Speisewirtschaften in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 zugeordnet sind § 11 (2) BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- GRZ Grundflächenzahl § 19 (2) BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 20 (1) BauNVO
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- g geschlossene Bauweise § 22 (3) BauNVO
 - Baulinie § 23 (2) BauNVO
 - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**
- ST private Stellplätze GA Garagen
 - NA Nebenanlagen
- Verkehrsmittel § 9 (1) 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - F öffentl. Fußweg (öffentlich)
 - A öffentl. Fußgängerzone / Platz (öffentlich)
 - A öffentl. Anliegerweg (öffentlich)
 - A priv. Anliegerweg (privat)
 - P Parkplatz (privat)
 - H priv. Hausvorzone (privat)
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25a, b BauGB**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
 - Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
 - Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB**
- G Gehrecht
 - F Fahrrecht
 - L Leitungsrecht
- Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (1) LBO S-H**
- AK Arkade im Erdgeschoss
 - FD Flachdach
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

KENNZEICHNUNG § 9 (5) BauGB

- H Hochwassergefährdetes Gebiet
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- Gebäude, künftig fortfallend
 - Bäume, künftig fortfallend
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
 - 197 Flurstücksnummer
 - Mauer
 - OK 2,30 Höhenpunkt in m über NN
 - Trennung Baulinie / Baugrenze
 - Wendekreis
 - 218 Hydrantenstandort mit Nummerierung

TEXT TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Sonstige Sondergebiet -Gebiet für den Fremdenverkehr und sonstiges Wohnen- dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des touristischen Gewerbes und von sonstigen Wohnungen. (§ 11 (2) BauNVO)

Zulässig sind im Erdgeschoss:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- die der Versorgung des Gebietes und der Strandversorgung dienenden Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 250 qm je Laden als Höchstmaß
- Anlagen für touristische, kulturelle und gesundheitliche Zwecke nebst Räume für freie Berufe, die diesen Zwecken dienen
- untergeordnete Nebenräume, die den Gebäudenutzungen selbst dienen

Nicht zulässig sind im Erdgeschoss:

- Wohnräume
- Schlafräume

Zulässig sind in den Obergeschossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen, die aufgrund ihrer Größe und Ausstattung für den Erholungsurlaub geeignet und dazu bestimmt sind, auf Dauer einem wechselnden Personenzustand zur Erholung zu dienen
- sonstige Wohnungen; die Geschossfläche der sonstigen Wohnungen darf höchstens 80 v. H. der zulässigen Obergeschossflächen des zu errichtenden Gebäudes betragen
- Räume für freie Berufe, die touristischen, kulturellen und gesundheitlichen Zwecken dienen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die zulässige Grundfläche im Sonstigen Sondergebiet SO1 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Die Firsthöhe des Hauptgebäudes im Sonstigen Sondergebiet SO1 darf 14,00 m nicht übersteigen. Die Firsthöhe des Hauptgebäudes im Sonstigen Sondergebiet SO2 darf 10,00 m bei 2 Vollgeschossen und 14,00 m bei 4 Vollgeschossen nicht übersteigen. Die Höhen gem. Satz 1 dürfen nicht für Dachaufbauten oder technische Bauteile überschritten werden. (§ 16 (2), (3) BauNVO)

Bezugspunkt für die Firsthöhenfestsetzungen ist die Oberkante Fußboden (OKF) im Erdgeschoss, die eine Höhe von 2,30 m üNN nicht übersteigen darf. (§ 18 (1) BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Sonstigen Sondergebieten sind Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i. S. v. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der festgesetzten Freistflächen - und innerhalb der festgesetzten Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig. Nebengebäude i. S. v. § 14 (1) BauNVO, die innerhalb der Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB errichtet werden, dürfen eine Größe von 30 cbm je Baugrundstück nicht überschreiten. (§ 12 (6) BauNVO und § 14 (1) BauNVO)

3.2 Die nördliche und östliche Baugrenze des vierten oberen Vollgeschosses im Sonstigen Sondergebiet SO1 darf für 2 Treppen- / Fahrstufbauteile um 5,0 m in die Tiefe und 6,0 m in der Länge als Höchstmaß je Bauteil überschritten werden. (§ 23 (3) BauNVO)

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)

4.1 Für die in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerzone / Platz" festgesetzten Bäume sind kleinwüchsige, einheimische Laubbäume zu verwenden, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die in der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg (öffentlich)" festgesetzten Bäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind jeweils artengleich zu ersetzen.

4.2 Oberirdische Stellplatzanlagen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angelegtem 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in einem gleichmäßigen Baumraster zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche, in der Sträucher anzupflanzen sind, ist eine geschnittene Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern und mit einer Entwicklungshöhe von mindestens 1,50 m und höchstens 2,00 m anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Anstatt einer geschnittenen Hecke ist auch eine Pergola zulässig, die mit Schling- oder Kletterpflanzen zu beranken ist.

4.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art zu ersetzen.

5. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 (1) LBO S-H)

5.1 Der Parkplatz (privat) auf dem Flurstück 248/1 kann als Parkdeck mit 2 Ebenen gestaltet werden. Die obere Ebene darf mit ihrer Oberkante der befahrbaren Flächen höchstens 1,00 m über dem Bezugspunkt -3,00 m üNN- liegen.

5.2 Arkade
Die in der Planzeichnung ausgewiesene Arkade im Erdgeschoss ist als durchgängige, offene Arkade mit einer Tiefe von mindestens 2,50 m, gemessen ab der festgesetzten Baulinie, zu gestalten. Die lichte Höhe der Arkade muss mindestens 2,75 m betragen.

5.3 Dächer
(1) Als Dächer der IV-geschossigen Gebäudeteile sind Zelt-, Warm- und Satteldächer zulässig. Die Dachneigung dieser Dächer muss mind. 15° betragen.
(2) Dächer überdachter Stellplatzanlagen sind als Gründach zu gestalten.

5.4 Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung
Die private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Hausvorzone) ist in Oberflächenmaterial, Farbe und Verlegeart einheitlich in gelben Plasterklinkern und/oder gelben Betonwerksteinplatten mit Natursteinauflage herzustellen. Klinkerflächen können in grauem Granitsteinplaster hergestellt werden. Bauliche Anlagen und Eintriedungen sind nicht zulässig.

5.5 Fassaden
(1) Die Fassadenflächen von Hauptgebäuden müssen verputzt und in mittleren Farbtönen in Hellbezugswerten zwischen 30 und 50 (ACC-Farbsystem) gestaltet werden. Auf Teilflächen bis zu 30 v. H. können Holz- und/oder Metallverkleidungen verwendet werden.
(2) Mindestens 30 v. H. der Fassadenfläche muss aus geschlossenen Fassadenflächen bestehen.

5.6 Balkone
Balkone dürfen eine durchgehende Länge von 5 m nicht überschreiten. Sie müssen mindestens 0,60 m baukonstruktiv getrennt sein.

5.7 Antennenanlagen
Parabolantennen und Satellitenantennen sind an den aufgehenden Fassaden nicht zulässig.

5.8 Einfriedungen
Einfriedungen zu seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur als geschnittene Hecke mit standortgerechten, heimischen Sträuchern mit einer Entwicklungshöhe von 1,20 bis 1,50 m zu gestalten. Dies gilt nicht für die Fläche nach § 9 (1) 25a BauGB im Sondergebiet 2.

5.9 Werbeanlagen
Werbeanlagen mit blinkendem und bewegtem Licht oder mit hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur auf Fassadenflächen bis unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie können als waagrecht Schriftzug und in Symbolform gestaltet werden. Die einzelne Werbeanlage darf eine Länge von 5,0 m und eine Höhe von 0,40 m nicht überschreiten. Zwischen Werbeschriftzügen, Symbolen und den Gebäudeteilen ist ein Abstand von mindestens 0,50 m einzuhalten. Im Erdgeschoss von Gebäuden dürfen auch Werbeausleger angebracht werden. Sie dürfen höchstens 1 m vor die Fassade auskragen.
Werbeanlagen sind nur als Einzelbuchstaben zulässig. Dieses gilt nicht für Werbeanlagen die kleiner als 0,5 qm sind.

6.0 Außerkräfttreten bisher geltender planungsrechtlicher Festsetzungen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 b der Stadt Neustadt in Holstein außer Kraft.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 10.11.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 76, für das Gebiet: Seebücker Vorplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 02.04.2009.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.02.2012 durch eine Informationsveranstaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.03.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 30.06.2011 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 20.07.2011 bis 19.09.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.07.2011 in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2010, 15.09.2011 und am 10.11.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2011 bis 12.10.2011 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.09.2011 in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 10.11.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss geteilt.

Neustadt i.H., den 28.02.2012 Siegel

gez. Reimann
(Bürgermeister)

Oldenburg i.H., den 24.02.2012

gez. Deters
(Katasteramt)

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.

Neustadt i.H., den 28.02.2012 Siegel

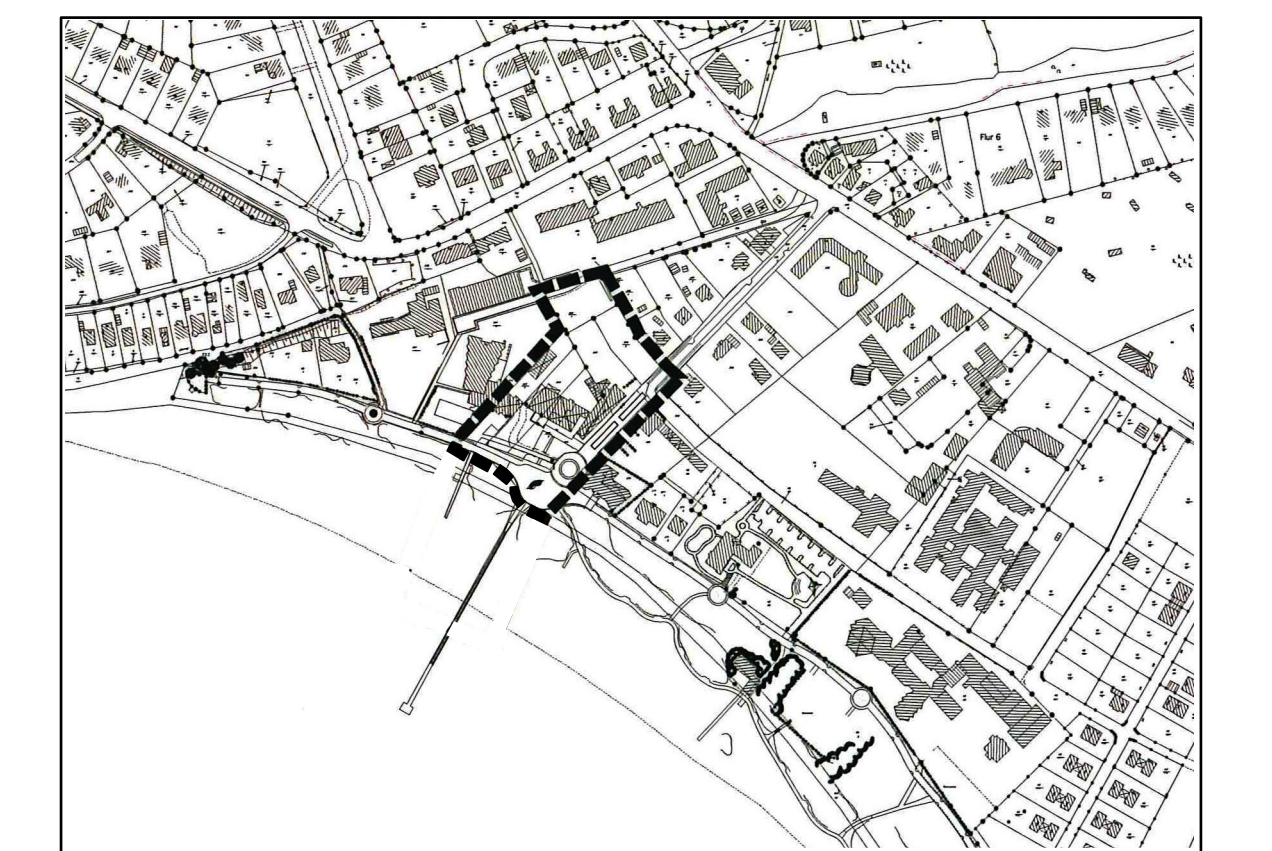
gez. Reimann
(Bürgermeister)

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.03.2012 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 mit hin am 04.03.2012 in Kraft getreten.

Neustadt i.H., den 05.03.2012 Siegel

gez. Reimann
(Bürgermeister)



SATZUNG DER STADT NEUSTADT I.H. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 76 FÜR DAS GEBIET: SEEBRÜCKVORPLATZ

FEBRUAR 2012 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BALM EWERS DÖRHNEN GMBH
OLDENBURG I.H.
Projekt Nr.: 2145

Bearbeitet: T. Reims Gezeichnet: S. Winkler
Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsabfertigung.