

SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 79 »BEIDERSEITS DER EUTINER STRAßE«

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

WA allgemeines Wohngebiet (WA)

MI Mischgebiet (MI)

Maß der baulichen Nutzung

70 m² Grundfläche (GR)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

FH=8 m Firsthöhe, als Höchstmaß (FH)

TH=4 m Traufhöhe, als Höchstmaß (TH)

H=11 m Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (H)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

P Öffentliche Parkfläche

Rad- und Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

Wasser

Grünflächen

Private Grünflächen

Streuobst Zweckbestimmung Streuobstwiese

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Eigentümerin des Flurstücks 73/2

Bus

Mit Fahrrechten zu belastende Fläche zu Gunsten des angrenzenden Omnibusbetriebes

LPB IV Lärmpegelbereiche

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Anforderungen an die Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Landesbauordnung LBO)

38° Dachneigung, als Mindestmaß

SD Zulässige Dachform: Satteldach

WD Zulässige Dachform: Walmdach

KWD Zulässige Dachform: Krüppelwalmdach

MD Zulässige Dachform: Mansarddach

ZD Zulässige Dachform: Zeltdach

II. Darstellungen ohne Normcharakter

62/4 Flurstücksbezeichnung (Flurstücksnummer)

Flurstücksgrenze

vorh. Gebäude

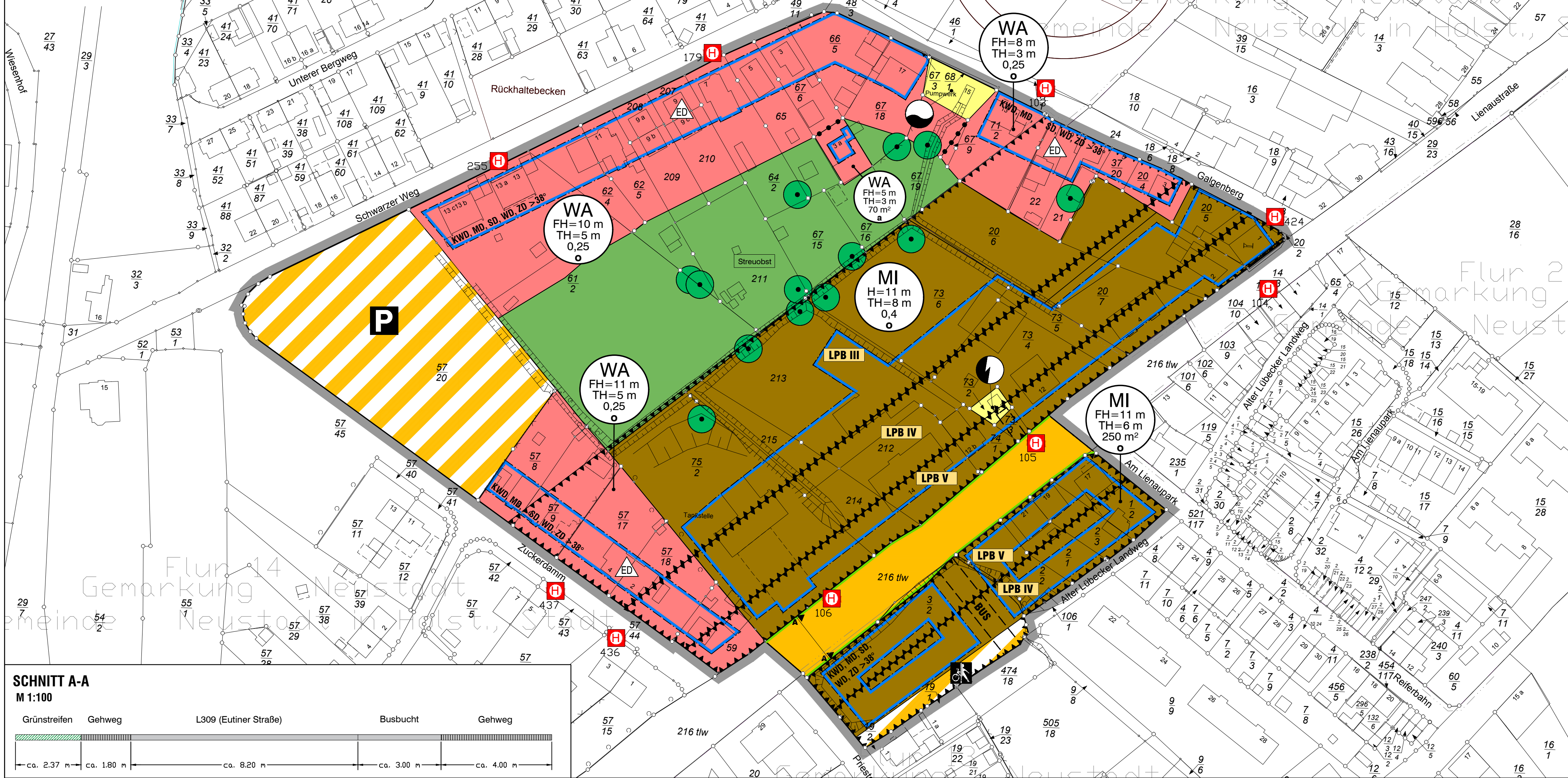
Flurgrenze

Böschung

106 Vorhandener Hydrant

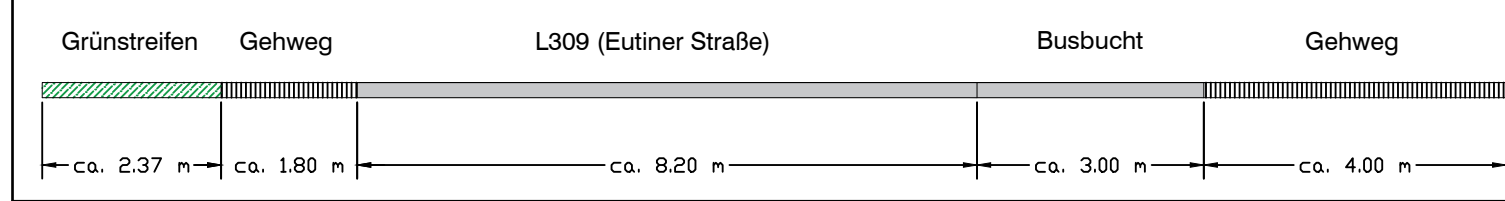
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



SCHNITT A-A

M 1:100



TEIL B: TEXT

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

I. Festsetzungen

1. REGELUNGEN ZUR ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(1.1) Allgemeines Wohngebiet

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

(1.2) Mischgebiet

Nicht zulässig sind Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insbesondere Bordelle und bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten,

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Ausgenommen davon ist der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieb steht und diesem baulich untergeordnet ist.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Sanitätswaren, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederverarbeiten, Sportbekleidung, Sportschuhe, Elektrokleinere, lebende Tiere, Zoartikel, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Musikalien, Antiquitäten, Münzen, Baby-/Kinderartikel, Angelbedarf, Fahrräder / Zubehör, Telekommunikation, Foto/Zubehör, Drogeriewaren, Apothekerverfahren, Reformwaren.

Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung. Ausgenommen davon sind Betriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem baulich untergeordnet sind.

Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung sind Anwaltspraxen, Banken, Friseure, Galerien, Lotto/Toto-Annahme-Stellen, Massagepraxen, Reisebüros, Sauna-, Bräunungs- und Fitness-Studios, Schuh- und Schlüsselversuche, Versicherungen- und Maklerbüros.

(2.1) In allen Baugebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

(2.2) Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in der Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

(2.3) Bei ansteigendem Gelände vermehren sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

(2.4) Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

3. REGELUNGEN ZUR BAUWEISE

(3.1) Bei abweichender Bauweise darf ohne seitliche Abstandsflächen bis an bestehende Grundstücksgrenzen heran gebaut werden.

4. REGELUNGEN ZUR GRÜNFLÄCHEN

(4.1) Auf der privaten Grünfläche »Streuobstwiese« ist die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 2 Abs. 1 LBO unzulässig.

(4.2) Auf der privaten Grünfläche »Streuobstwiese« sind je 1.000 m² mindestens 5 hochstämmige Obstbäume dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.

5. REGELUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

(5.1) Innerhalb der Lärmpegelbereiche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume müssen nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 »Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen«, Ausgabe Juli 2016, folgende Schalldämmung aufweisen:

Lärmpegelbereich	Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungstätten und Ähnliches R _{w,ges} in dB	Außenbauteile von Büroräumen und Ähnliches R _{w,ges} in dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Für vollständig von der Eutiner Straße abgewandte Gebäudeseiten verringern sich die Anforderungen in den Lärmpegelbereichen IV und V um 5 dB(A), im Lärmpegelbereich III entfallen diese.

(5.2) Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes (Wand, Fenster, Dach, Lüftung). Der Nachweis der Anforderungen ist im Rahmen der Objektplanung in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile auf der Grundfläche der DIN 4109-1 »Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen«, Ausgabe Juli 2016, zu führen.

(5.3) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen ist in den Lärmpegelbereichen III-V durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrisssanierung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Eutiner Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die entsprechenden Lärmpegelbereiche abzustimmen.

(5.4) Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind in den Lärmpegelbereichen IV und V nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen in der jeweils geltenden Fassung berechneten Beurteilungspegel mittels Errichtung von Wänden, Teilverglasungen oder vollständigen baulichen Umschließungen am Tag in einem MI nicht über 60 dB(A) und in einem WA nicht über 55 dB(A) liegt. Ausgenommen sind Außenwohnbereiche an vollständig von der Eutiner Straße abgewandten Gebäudeseiten.

(5.5) Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Dies ist dann im Rahmen der Objektplanung nachzuweisen und zu begründen.

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Neustadt in Holstein im Bauamt, Kirchhofsallee 2 - Neustadt in Holstein eingesehen werden.

6. REGELUNGEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN

(6.1) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und/oder Beseitigung ist Ersatz durch Neuanpflanzung eines heimischen Laubbaumes 1. Ordnung, Stammumfang 20 - 25 cm, am Standort bzw. in dessen Nähe zu schaffen. Die Neupflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang und/oder Beseitigung wie beschrieben zu ersetzen.

7. REGELUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Landesbauordnung LBO)

(7.1) Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind aus nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Materialien in den Farben Rot oder Schwarz herzustellen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

(7.2) In den allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenwandgestaltung als Material Putz oder roter Ziegel zu verwenden. Bei Putzbauten sind für die Fassadengestaltung helle Farböne zu verwenden. Für max. 30 % der Außenwandflächen je Gebäudesite sind zur Betonung besonderer Bauteile Abweichungen von den Festsetzungen zum Material zulässig.

(7.3) Für eine öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend lotrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,5 m oder Einfriedungsmauern aus Naturstein oder rotem Ziegel bis zu einer Höhe von 1,2 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, zulässig.

(7.4) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig.

(7.5) Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an erschließungsseitigen Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

(7.6) Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.

(7.7) Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 »beiderseits der Eutiner Straße« (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 10.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den »Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord« am 14.03.2017.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.03.2017 durchgeführt.

3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können und der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a BauGB abgesehen.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.05.2017 bis zum 26.06.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ist am 16.05.2017 durch Abdruck in den »Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord« ortsüblich bekannt gemacht worden.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.11.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 02.11.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

10. Ausfertigung: Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 durch Abdruck in den »Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord« 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, Erklärungsansprüche 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 in Kraft getreten.

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

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

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 79 »beiderseits der Eutiner Straße«

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung



Übersichtsplan M 1:5.000 Stand: 10.08.2017

