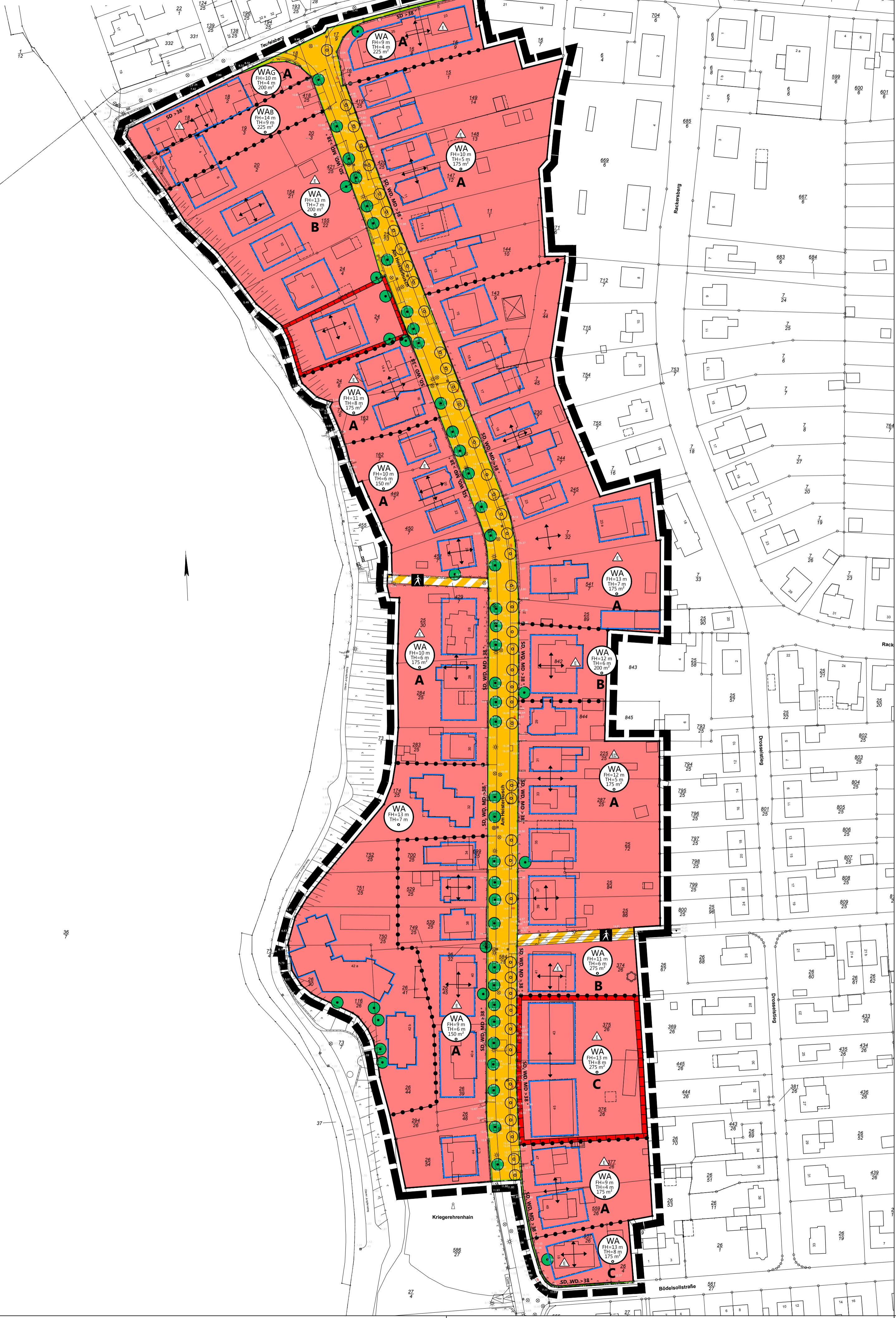


SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "FÜR EIN GEBIET BEIDERSEITS DER STRAßE AM HEISTERBUSCH ZWISCHEN TEUFELSBERG UND BÖDELSOLLSTRASSE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1:1.000



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 (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- WAG allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Baugebietsteilfläche "Gewerbebetriebe"
- WAB allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Baugebietsteilfläche "Beherbergung"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 175 Grundfläche (GR)
- FH=10 m Firsthöhe, als Höchstmaß
- TH=5 m Traufhöhe, als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
 - Fußgängerbereich

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)

- Erhaltung: Bäume
- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- A Wohnungsanzahl je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Index für textliche Festsetzung
- 30° Dachneigung, als Mindestmaß
- SD Dachform: Satteldach
- WD Dachform: Walmdach
- MD Dachform: Mansarddach
- Firstrichtung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 11/1 Flurstücksbezeichnung (Flurstücksnummer)
- Flurstücksgrenze
- N vorh. Gebäude
- topogr. Linie
- Zaun
- Hecke
- Mauer
- Böschung
- Erdwall
- Kontrollschacht
- Regeneinlauf
- Straßenleuchte
- Schaltkasten
- Hydrant (bodengleich)
- Straßenbaum (vorhanden)

TEIL B: TEXT

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 2017)

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

- (1.1) **Allgemeine Wohngebiete (WA)** (§ 4 BauNVO)
 - Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Wohnnutzung untergeordnet sind.
- (1.2) **Allgemeine Wohngebiete (WAG)** (§ 4 BauNVO) **Baugebietsteilfläche "Gewerbebetriebe"**
 - Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
 - Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Wohnnutzung untergeordnet sind.
- (1.3) **Allgemeine Wohngebiete (WAB)** (§ 4 BauNVO) **Baugebietsteilfläche "Beherbergung"**
 - Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
 - Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

- (2.1) In den Baugebieten, in denen keine Grundfläche festgesetzt ist, errechnet sich die zulässige Grundfläche als Höchstmaß jeweils aus den durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
- (2.2) Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen ist die Höhe des Gehweges in der Mitte der straßenseitigen Gebädefront.
- (2.3) Bei ansteigendem Gelände vermehren sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebädefront.
- (2.4) Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebädefront.
- (2.5) In allen Baugebieten kann die festgesetzte Grundfläche für Terrassen und Altane um 20 % überschritten werden.
- (2.6) Überschreitungen der festgesetzten Grundflächen durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu 75 % innerhalb der Baugebietsteilflächen "Gewerbebetriebe" und "Beherbergung" zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- (3.1) Terrassen, Balkone und Altane sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (4.1) In den Bereichen, die mit dem Index **A** festgesetzt wurden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- (4.2) In den Bereichen, die mit dem Index **B** festgesetzt wurden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.
- (4.3) In den Bereichen, die mit dem Index **C** festgesetzt wurden, sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- (5.1) Garagen, Carports (Stellplatzüberdachungen) und Stellplätze sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Davon ausgenommen sind solche Garagen, Carports (Stellplatzüberdachungen) und Stellplätze, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses baurechtlich genehmigt sind.
- (5.2) Die Festsetzung nach der Ziffer 5.1 gilt nicht für die Baugebietsteilfläche "Gewerbebetriebe".

6. NEBENANLAGEN (§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- (6.1) Nebenanlagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- (7.1) 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, (keine Kugelform) 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.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

- (8.1) Dacheindeckungen sind aus nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Materialien in den Farben Rot oder Schwarz herzustellen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- (8.2) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.
- (8.3) Für die Außenwandgestaltung sind als Material Putz oder Ziegel zu verwenden. Putzflächen sind nur in hellen Pastellfarben zulässig. Bei einer Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. Für max. 30 % der Außenwandflächen je Gebäudeseite sind zur Betonung besonderer Bauteile Abweichungen von den Festsetzungen zum Material zulässig.
- (8.4) Garagen, Stellplatzüberdachungen (Carports) und Nebengebäude sind in Farbe und Außenwandmaterialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten sind zulässig. Innerhalb der zulässigen Dachformen ist eine vom Hauptgebäude abweichende Dachform zulässig. Flachdächer (Dachneigung < 10°) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch eine besondere Blickbeziehung von einem öffentlichen Weg oder von einem benachbarten Privatgrundstück freigehalten werden kann. Flachdächer sind als Gründächer anzulegen.
- (8.5) Stellplätze sind mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen.
- (8.6) Für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m oder Einfriedungsmauern aus Naturstein oder rotem Ziegel bis zu einer Höhe von 0,6 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, zulässig. Gestalterische Einzelelemente, wie bspw. Pfeiler oder Torbögen, dürfen dieses Maß überschreiten.
- (8.7) Stützmauern und Treppenwege sind an ihren sichtbaren Seiten mit rotem Klinker, kleinformigen Feldsteinen, Natursteinpflaster oder behauenen Findlingen herzustellen.
- (8.8) In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- (8.9) Die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- (8.10) Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Innerhalb der Baugebietsteilflächen "Gewerbebetriebe" und "Beherbergung" sind Werbeanlagen zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH BUNDESWASSERSTRABENGESETZ (WaStrG)

- (9.1) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampfampfen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtkörpern usw. sind dem Wasser- und Schiffsamt Lüneburg daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH WASSERGESETZ SCHLESWIG-HOLSTEIN (WasG)

- (10.1) An Stellfäden und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante ist es gem. § 78 Abs. 2 i.V.m. § 78 Abs. 1 Nr. 4 Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (G v. 01.08.2016, GVBl. S. 680) verboten Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern. Die untere Küstenschutzbehörde kann auf Antrag von den Verboten Ausnahmen zulassen, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden kann.

PRÄAMBEL

Aufgrund von § 10 und § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbaurechtsordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.2018 folgende Satzung über den im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 82 "für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" am 08.07.2011.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.02.2017 durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 13a BauGB abgesehen.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.05.2016 bis zum 13.06.2016 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 05.05.2016 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 29.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2016 bis 05.01.2017 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 3 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung ist am 01.12.2016 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 7) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 12.01.2018 bis 12.02.2018 während der Dienststunden erneut 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 04.01.2018 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/Stadtbaum/Statplanung/Aktuelle-Bauleitpläne ins Internet eingestellt.
8. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 8) geändert. Der Entwurf und die Begründung haben in der Zeit vom 11.05.2018 bis 11.06.2018 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist am 03.05.2018 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/Stadtbaum/Statplanung/Aktuelle-Bauleitpläne ins Internet eingestellt.
9. Der katastermäßige Bestand am 26.09.2018 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Oldenburg, den 22.10.2018 Siegel (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.09.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt. Neustadt in Holstein, den 29.10.2018 Siegel (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -
12. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 82, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgefertigt und ist bekannt zu machen. Neustadt in Holstein, den 29.10.2018 Siegel (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -
13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Internetadresse sowie 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 08.11.2018 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, Entschädigungsansprüche 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 mitfin am 09.11.2018 im Kfzft getreten. Neustadt in Holstein, den 09.11.2018 Siegel (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 82 "für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße"

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Austerfertigung



Übersichtsplan M 1:10.000 Stand: 20.06.2018

