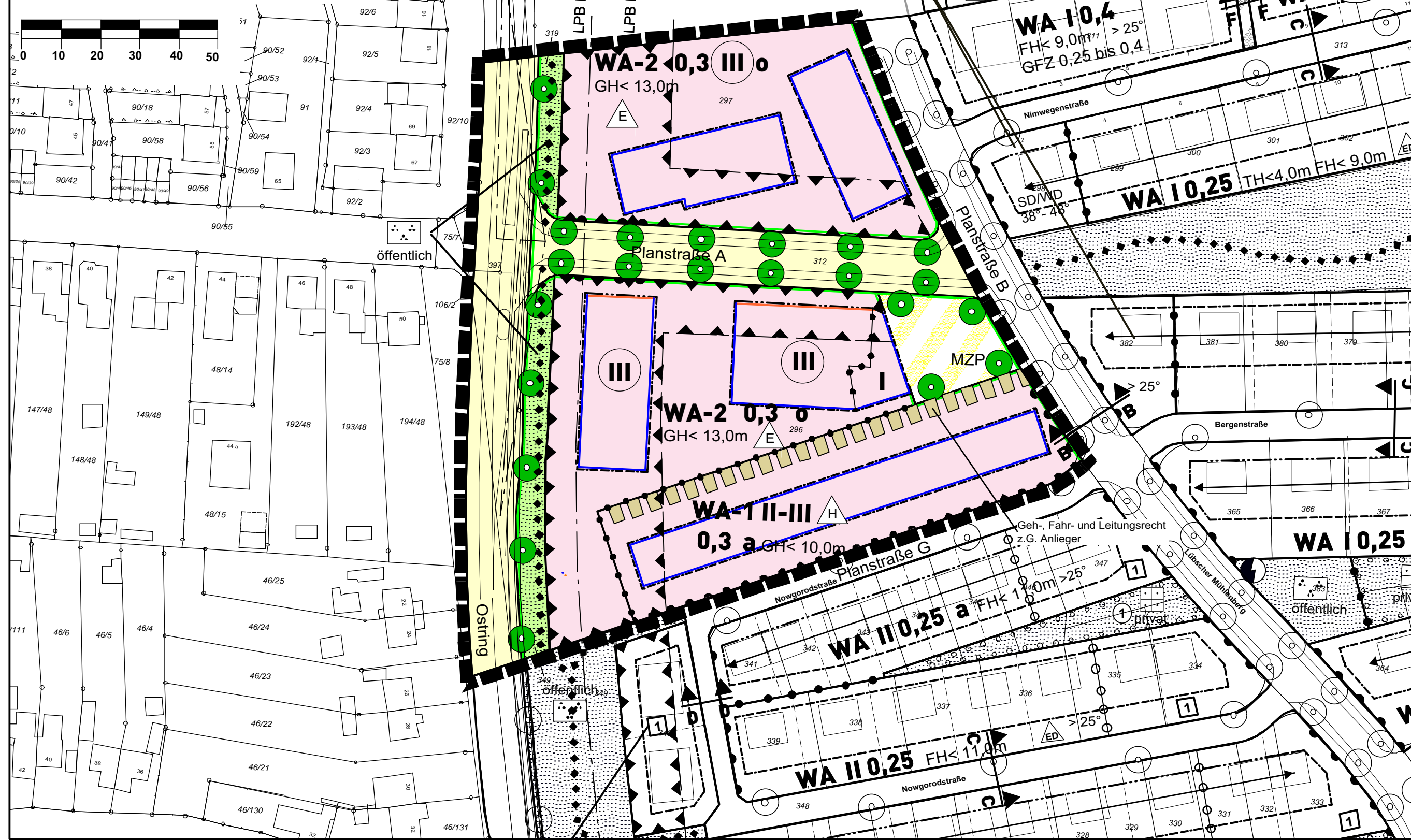


BEBAUUNGSPLAN NR. 83, 1. ÄNDERUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

TEIL A: PLANZEICHNUNG M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRUNDFLÄCHENZAHL	
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST-UND HÖCHSTMAß	
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
	MAXIMALE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
	OFFENE BAUWEISE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
	BAULINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	MZP	
	MEHRZWECKPLATZ	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	
	PARK-/ SPIELANLAGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§§ 1, 16 BauNVO
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	SICHTDREIECK
	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE
	MÖGLICHE WANDERWEGE

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ZULÄSSIGE NUTZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7 u. 8 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNVO)

In den WA-2-Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 2 und 3 aufgeführten Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen allgemein zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
 - In dem WA-1-Gebiet ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Ausnahme Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
 - In den WA-2-Gebieten darf die Wohnnutzung im Erdgeschoss max. 90 % der Grundfläche betragen gem. § 1 Abs. 7 BauNVO.
- ZULÄSSIGE NUTZUNGEN IN DEN WA-2-GEBIETEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 u. 8 BauGB)
 - Es sind nur solche Wohngebäude zulässig, in denen auf mind. 30 % der Gesamtwohnfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
 - Es sind nur solche Wohngebäude zulässig, in denen auf mind. 10 % der Gesamtwohnfläche Kleinstwohnungen für Alleinstehende und auf mind. 20 % der Gesamtwohnfläche barrierearme Wohnungen errichtet werden.
- STELLPLÄTZE, CARPORTS, GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (§§ 12 (6), 14 (1) BauNVO)
 - Innerhalb eines 15 m breiten Streifens angrenzend an die entlang dem Ostring festgesetzten Grünflächen sind ausschließlich ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen, Carports und Nebengebäude jeglicher Art sind dort unzulässig.
 - Garagen und Carports sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A, B und G unzulässig gem. § 12 Abs. 6, § 14 BauNVO.
 - Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen und Nebengebäude sind innerhalb eines 2 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A, B und G unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
 - In allen Baugebieten kann ausnahmsweise die festgesetzte GrundflächENZAHL für Terrassen um 20 % überschritten werden gem. § 16 Abs. 6 BauNVO.
 - In allen Baugebieten sind Überschreitungen der festgesetzten GrundflächENZAHL durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu 100 % zulässig gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude nur mit einer Länge von max. 36 m zulässig.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Terrassen im Umfang der Ziffer 2.1. Abs. 1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei Hausgruppen 150 m² je Hausgruppenscheibe.
 - VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den WA-2-Gebieten ist zur Planstraße B jeweils nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 5,0 m zulässig.
 - MEHRZWECKPLATZ**

Auf dem Mehrzweckplatz sind keine Parkplätze zulässig.
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

(Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung) Die Grünflächen östlich an den Ostring angrenzend sind als Parkanlage mit einzelnen regionaltypischen Baum- und Gehölzpflanzungen anzulegen.
 - MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Der natürliche vorhandene Geländevertiefung ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m zulässig.
 - BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Lärmpegelbereich III sind die Fassaden mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mind. R_{w, res}=35 dB auszuführen.
 - In den mit Lärmpegelbereich III festgesetzten Bereichen sind für alle straßenseitigen Fassaden zum Ostring und zur Planstraße A, an denen Schlafräume angeordnet sind, schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen. (Hinweis: VDI-Richtlinie 2719)
 - Im Lärmpegelbereich IV sind ungeschützte Außenwohnbereiche unzulässig.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

(Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung)
 - STRAßENBÄUME PLANSTRAßE A**

Entlang der Planstraße A sind mind. 12 Straßenbäume beidseitig zu pflanzen.
 - STRAßENBÄUME OSTRING**

Auf der Ostseite des Ostrings sind mind. 7 Straßenbäume zu pflanzen.
 - BEPFLANZUNG MEHRZWECKPLATZ**

Der Mehrzweckplatz ist mit mind. 4 Straßenbäumen zu begrünen.
 - BEPFLANZUNG VON STELLPLATZANLAGEN**

(1) Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind zu den Planstraßen A und B mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Breite von mind. 1 m abzugrenzen.
(2) Soweit in einem Streifen von 15 m zu den entlang dem Ostring festgesetzten Grünflächen Stellplätze angelegt werden, ist zwischen Stellplätzen und Grünfläche eine mind. 1,40 m und max. 1,60 m hohe Hainbuchenhecke (carpinus betulus) zu pflanzen.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
 - Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudefront.
 - Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO))
 - DACHGESTALTUNG DER HAUPTANLAGEN**
 - Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind hellrote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden.
 - Geneigte Dächer sind gleichwinklig auszubilden. Pultdächer sind zulässig.
 - Für max. 30% der Dachflächen je Dachseite sind zur Betonung besonderer Bauteile Abweichungen von den Festsetzungen zu Material und Farbe zulässig.
 - Spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - Flachdächer sind zu begrünen.
 - AUßENWÄNDE DER HAUPTANLAGEN**

Für die Außenwandgestaltung sind hellrotes bis rotbraunes Mauerwerk oder Putz zu verwenden. Für max. 50 % je öfFnungsloser Außenwandfläche sind andere Materialien zulässig. Putzflächen und andere Materialien sind nur in Pastelltönen aus dem Spektrum grau und beige zulässig.
 - EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.
 - GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE**

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Garagen und Nebengebäude als Holzbauten sind zulässig. Dachneigungen bis 25° sind nur als Gründach zulässig.
 - WERBEANLAGEN**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Je Betriebsstätte ist max. 1 Werbeanlage mit einer Größe von max. 2 m² zulässig.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Neustadt in Holstein, Am Markt 1, 23730 Neustadt in Holstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Neustadt in Holstein durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2018 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Plan Nr. 83 für das Gebiet am östlichen Stadtrand, Eingangsbereich Lübscher Mühlenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.2017.
- Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 27.04.2017 wurde nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 BauGB abgesehen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 13.07.2017 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 02.10.2017 bis zum 01.11.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ am 22.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <https://www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/Stadtbaum/Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitpläne> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Oldenburg i.H., den 14.06.2018 Siegel (.....) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.04.2018 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss beschlossen.
- Neustadt i.H., den 19.06.2018 Siegel (Dr. Batscheider) -Bürgermeisterin-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Neustadt i.H., den 19.06.2018 Siegel (Dr. Batscheider) -Bürgermeisterin-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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 10.07.2018 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 mithin am 11.07.2018 in Kraft getreten.
- Neustadt i.H., den 11.07.2018 Siegel (Dr. Batscheider) -Bürgermeisterin-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83

für das Gebiet "Eingangsbereich Südlicher Lübscher Mühlenberg", gelegen östlich des Ostrings

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 26. April 2018

