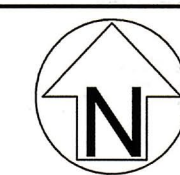
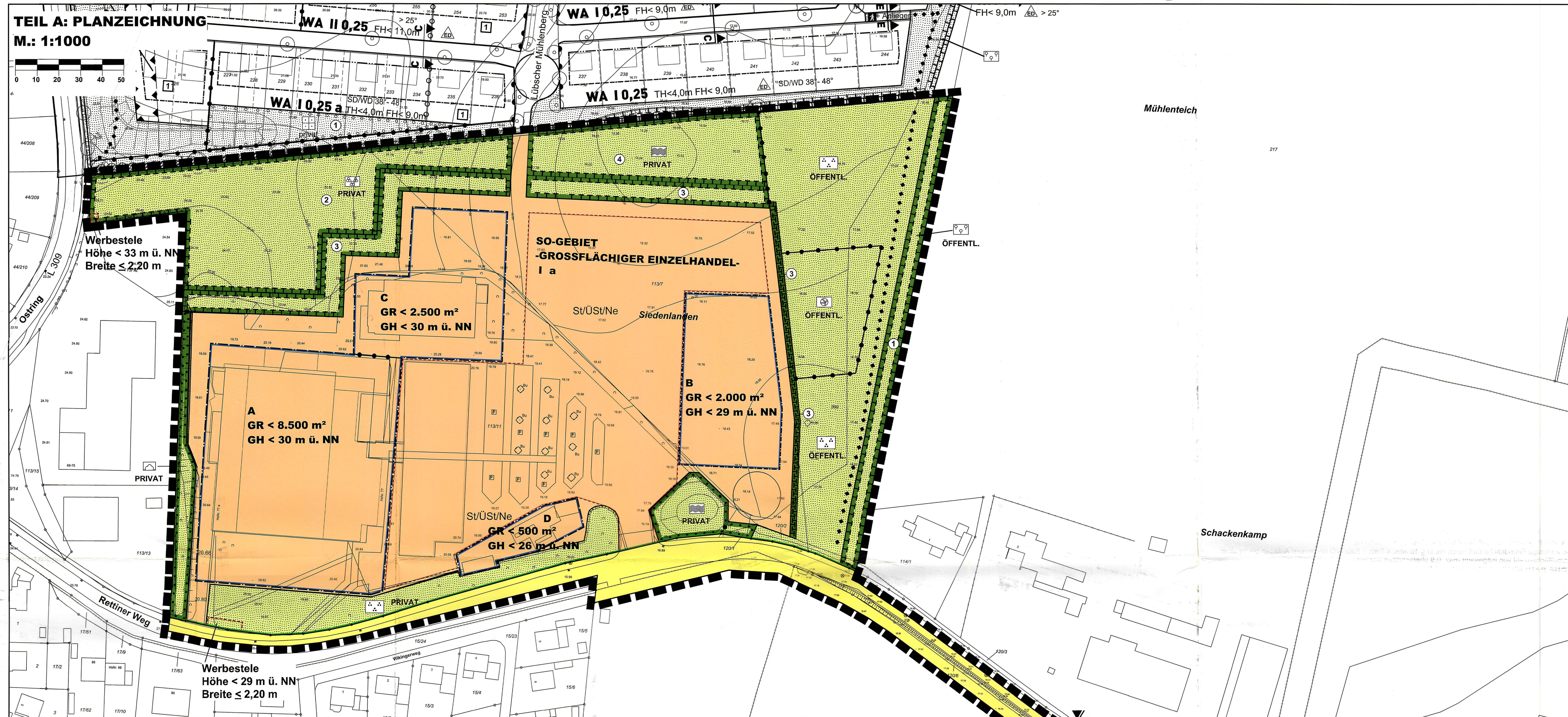


BEBAUUNGSPLAN NR. 85 DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

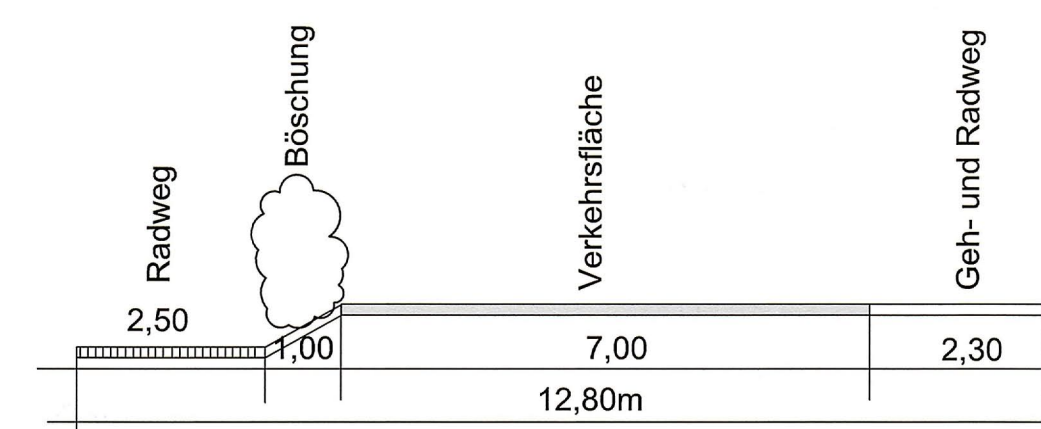
Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
SONSTIGES SONDERGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
-GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL- § 11 BauNVO	
A BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GR GRUNDFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
I MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
GH MAX. HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER NORMALNULL § 22 und 23 BauNVO	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
a ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
VERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
GRÜNFLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
PARKANLAGE	
GEHÖLZSTREIFEN	
ORTSRANDEINGRÜNUNG	
EXTENSIVE OBSTWIESE	
BOLZPLATZ	
RETENTIONSRAUM	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
BEZEICHNUNG DER MASSNAHME
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO § 1 Abs. 16 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
HÖHENLINIEN
BÖSCHUNGEN
ZAUN, VORHANDEN
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
SICHTDREIECK
MÖGLICHE WANDERWEGE
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN
VORHANDENE KNICKS § 21 LNatSchG

STRASSENQUERSCHNITTE

M.: 1:100



A-A

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ZULÄSSIGE NUTZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET -GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL-** (§ 11 BauNVO)
 - Das sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Einzelhandelsbetriebe für Drogeriewaren sind unzulässig.
 - Innerhalb des Baufensters A sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 5.300 m² mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Der Anteil nicht zentrenrelevanter Sortimente darf max. 15% der Verkaufsfläche betragen.
 - Innerhalb des Baufensters B sind Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig. Der Anteil zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment darf max. 15% der Verkaufsfläche betragen.
 - Innerhalb des Baufensters C sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² ausschließlich mit folgenden Sortimenten zulässig:
 - Campingartikel
 - Gartenbedarf und Gartenmöbel
 - Reissportartikel
 - Tierpflegemittel und Tiernahrung
 - Sportgroßgeräte mit Bezug zu Strand und Wasser
 Der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment darf insgesamt max. 10% der Verkaufsfläche betragen.
 - Innerhalb des Baufensters D ist eine Tankstelle mit Waschplatz und Nebenanlagen mit einem Tankstellenshop von max. 50 m² Verkaufsfläche zulässig.
 - Im Sondergebiet sind in untergeordnetem Umfang auch Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
 - zentrenrelevante Sortimente sind:
 - Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
 - Sanitätswaren
 - Bekleidung, Wäsche
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
 - Schuhe, Lederwaren
 - Sportbekleidung, Sportschuhe
 - Elektrokleingeräte
 - Lebende Tiere, Zoocartikel
 - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
 - Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder
 - Rahmen
 - Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche
 - Uhren, Schmuck
 - Optik, Akustik
 - Musikalien
 - Antiquitäten, Münzen
 - Baby-/ Kinderartikel
 - Angelbedarf
 - Fahrräder / Zubehör
 - Uhren, Schminke
 - Telekommunikation
 - Foto / Zubehör
 - nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
 - Gartenbedarf / Pflanzen / Zubehör
 - Gartenmöbel
 - Tierpflegemittel, Tiernahrung
 - Möbel, Küchen, Büromöbel
 - Markisen
 - Farben, Lacke, Tapeten
 - Holz, Bauelemente
 - Campingartikel
 - Sportgroßgeräte
 - Reissportartikel
 - Jagdbedarf
 - Auto- / Motorradzubehör
 - Arbeitsbekleidung
 - Elektrogeräte, Haushaltsgeräte
 - Lampen / Leuchten
 - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
 - Computer / Zubehör
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
- GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,9 überschritten werden.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
 - Die festgesetzte max. zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für notwendige Haustechnikanlagen um max. 3 m überschritten werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - In der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 40.000 m²
- GRÜNFLÄCHEN - ÖFFENTLICHE PARKANLAGE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Die Fläche ist als naturnahe Parkanlage anzulegen. Wege sind in wassergebundener Bauweise auszubilden.
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)
 - Ausgleichsmaßnahmen (Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung)
- ORTSRANDEINGRÜNUNG**
 - Die mit Ziffer 1 festgesetzte Fläche ist dicht mit regionaltypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- EXTENSIVE OBSTWIESE**
 - Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche ist eine extensive Obstwiese zu entwickeln. Anzupflanzen sind mind. 60 hochstämmige Obstbäume. Die Unternutzung ist als extensive Wiesenfläche anzulegen.
- FREIWACHSENDE HECKE**
 - Auf den mit Ziffer 3 festgesetzten Flächen sind freiwachsende Hecken oder Gehölzflächen aus regionaltypischen Laubbäumen auf einer mind. 1 m hohen Verwallung, gemessen ab Oberkante der Stellplatzflächen anzulegen.
- RETENTIONSRAUM**
 - Auf der mit Ziffer 4 festgesetzten Fläche sind naturnahe Regenrückhalteanlagen bis zu einer Fläche von max. 2.000 m² zulässig. Notwendige Bewirtschaftungswege sowie die Anlage eines Fußwegs in wassergebundener Bauweise sind zulässig. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese anzulegen.
- 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)
- BEPFLANZUNG VON STELLPLATZANLAGEN**
 - Stellplätze ohne Überdachung sind mit regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist ein Baum je 8 Stellplätze.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)
 - DACHGESTALTUNG DER HAUPTANLAGEN**
 - Spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - AUSSENWÄNDE DER HAUPTANLAGEN**
 - Spiegelnde Materialien für die Außenwandgestaltung sind unzulässig.
- WERBEANLAGEN**
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind max. 5 Werbeanlagen mit einer Größe von je max. 12 m² zulässig.
 - Im Baufenster A dürfen Werbeanlagen die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen um max. 2 m überschreiten. Je Gebäudesite ist diese Überschreitung durch max. eine Werbeanlage zulässig. Im Baufenster D dürfen die Anzeigetafeln für Kraftfahrzeuge die festgesetzte max. zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten.
 - Innerhalb der Grünflächen sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Werbestellen keine Werbeanlagen zulässig. Abweichend hiervon dürfen innerhalb der am Retliner Weg festgesetzten privaten Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" max. 8 Fahnenmasten errichtet werden.
 - Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Neustadt in Holstein durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 East Schwartau, www.plb-h.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit dem Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 10.11.2016 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 85 für das Gebiet nördlich des Retliner Wegs, östlich des Osttrings (Einzelhandelsstandort Retliner Weg) sowie des Retliner Wegs in Richtung Osten bis zur Einmündung Dörpstedte, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 25.09.2014.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 04.02.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.11.2015/02.02.2016 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 31.03.2016 bis zum 02.05.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 23.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neustadt i.H., den 05.07.2017 (Dr. Tordis Batscheider) -Bürgermeisterin-

Oldenburg i.H., den 2.8. JUNI 2017 -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.08.2016 bis 21.08.2016 während der Dienstzeiten nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.08.2016 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.11.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Neustadt i.H., den 05.07.2017 (Dr. Tordis Batscheider) -Bürgermeisterin-

Neustadt i.H., den 05.07.2017 (Dr. Tordis Batscheider) -Bürgermeisterin-

Neustadt i.H., den 05.07.2017 (Dr. Tordis Batscheider) -Bürgermeisterin-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.07.2016 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 Erfässen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitthin am 21.07.2016 in Kraft getreten.

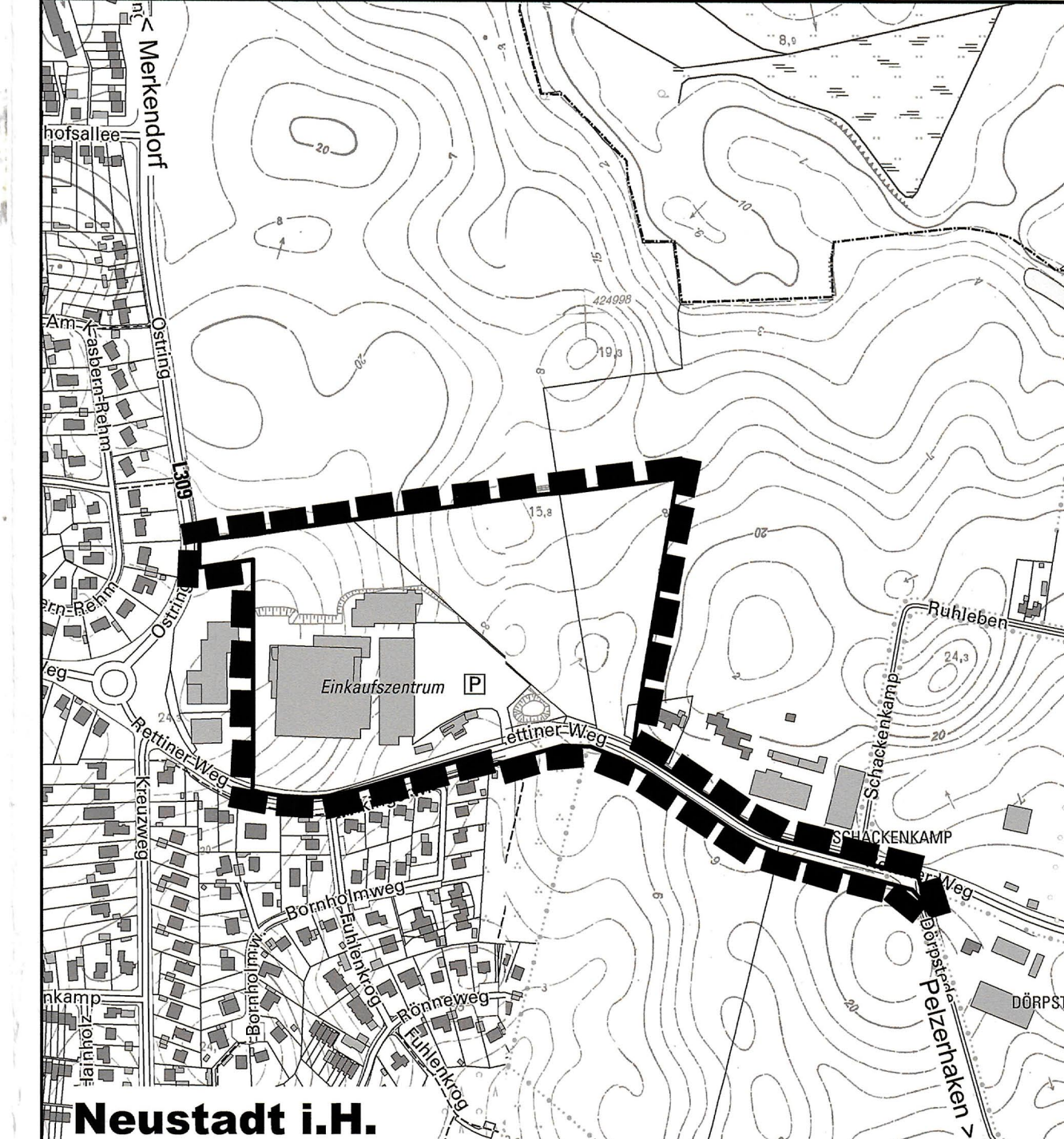
Neustadt i.H., den 27.09.2017 (Dr. Tordis Batscheider) -Bürgermeisterin-

SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85

für das Gebiet nördlich des Retliner Wegs, östlich des Osttrings (Einzelhandelsstandort Retliner Weg) sowie des Retliner Wegs in Richtung Osten bis zur Einmündung Dörpstedte

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 10. November 2016



Neustadt i.H.