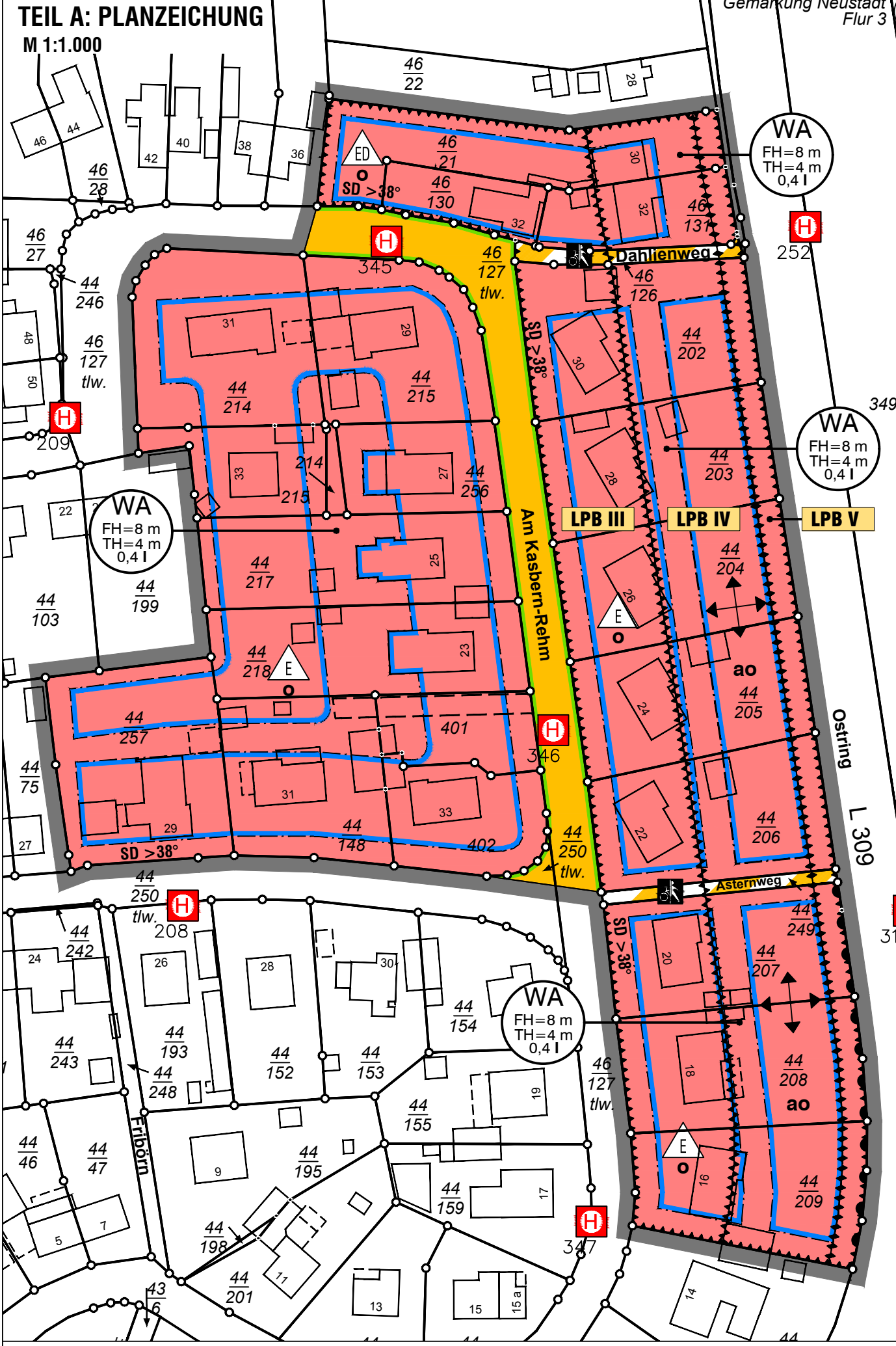


SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 91 "AM KASBERN-REHM"



PLANZEICHEN UND TEIL B: TEXT

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
 Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubutzungsverordnung - BauNVO 2017)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet (WA)

Textliche Festsetzungen:

- Allgemein zulässig sind nur
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.
- Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Textliche Festsetzungen:

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

FH=8 m Firsthöhe, als Höchstmaß (FH)

TH=4 m Traufhöhe, als Höchstmaß (TH)

Textliche Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen:

1. 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. Bei ansteigendem Gelände vermehren sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.
3. Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

I Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

ao abweichende offene Bauweise: Gebäude können an den nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen bis zu 115 m Länge errichtet werden.

E nur Einzelhäuser zulässig

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B Baugrenze

Textliche Festsetzungen zur Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

Die festgesetzte Bauweise gilt für das jeweilige Baufeld (innerhalb der Baugrenzen, in denen die Bauweise angegeben ist).

Verkehrsflächen

Ö Öffentliche Straßenverkehrsflächen

S Straßenbegrenzungslinie

Ö/S Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

R Rad- und Fußweg

Ø Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Sonstige Planzeichen

--- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Feuerwehr

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

LPB IV Lärmpegelbereiche

Textliche Festsetzungen zum Schallschutz:

Die folgenden Festsetzungen gelten ausschließlich für die Lärmpegelbereiche III bis V.

Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind diese mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper, ausgenommen von Schlafräumen, entsprechend der nach DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Juli 2016) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Für Schlafräume sind die zugehörigen Außenbauteile nach den in der DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau“ (vom Juli 2016) definierten Lärmpegelbereichen zu planen und auszuführen. Ausnahme ist eine Minderung der sich aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen ergebenden Bauschalldämm-Maße zulässig, wenn im Rahmen eines Einzelantrages im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird und daraus geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. Sollten die Schlafräume mit Lüftungseinrichtungen versehen werden, müssen diese den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 entsprechen und dürfen das Schalldämm-Maß des Außenbauteils (Wand, Fenster, Lüfter) somit nicht verschlechtern.

Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach der Tabelle 7 der DIN 4109, Teil 1 sowie Kapitel 4.4.1 der DIN 4109, Teil 2 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für konkret geplante Gebäude entsprechend der anliegend berechneten Lärmpegelbereiche III bis V zu planen und auszuführen.

Lärmpegelbereich DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, u.Ä. R _{w,RES} in dB	Büro Räume, u.Ä. R _{w,RES} in dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Für Außenbereiche einer Wohnung, die nach Osten zur Straße „Ostring“ orientiert sind, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass hier ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Weist eine Wohnung bereits einen dem Ostring abgewandten, nutzbaren Außenbereich mit <60 dB(A) auf, dann müssen vorgesehene Außenbereiche auf der dem Ostring zugewandten Seite nicht durch bauliche Maßnahmen geschützt werden.

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.

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

38° Dachneigung, als Mindestmaß

SD Zulässige Dachform: symmetrisches Satteldach

F Firstrichtung

Textliche Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern:

1. Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind aus nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Materialien in der Farbe Schwarz herzustellen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
2. Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Weitere textliche Festsetzungen zur Gestaltung:

1. Für die Außenwandgestaltung im Bereich zwischen den Straßen Am Kasbern-Rehm und Ostling ist als Material ausschließlich roter Ziegel zu verwenden. In den übrigen Bereichen ist Putz oder roter Ziegel zu verwenden. Bei Putzbauten sind für die Fassadengestaltung helle Pastellöne zu verwenden. Für max. 30 % der Außenwandflächen je Gebäudeseite sind zur Betonung besonderer Bauteile Abweichungen von den Festsetzungen zum Material in allen Bereichen zulässig.
2. Für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend lotrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,8 m oder Einfriedungsmauern aus Naturstein oder rotem Ziegel bis zu einer Höhe von 1,5 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, zulässig.
3. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Betriebe zulässig. Reflektierende Beleuchtungen, Schwell- oder Wechsellicht sowie Lichtwerbung mit greller Farbgebung (Neonfarben) sind nicht zulässig.
4. Werbeanlagen und Firmenaufschriften an den Gebäuden sind nur an erschließungsseitigen Gebäudefassaden zulässig und dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

II. Darstellungen ohne Normcharakter

44 204 Flurstücksbezeichnung (Flurstücksnummer)

--- Flurstücksgrenze

33 Vorhandenes Gebäude

H Vorhandener Hydrant

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 21.06.2018 folgende Satzung über den beschleunigten Bebauungsplanes Nr. 91 "Am Kasbern-Rehm" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

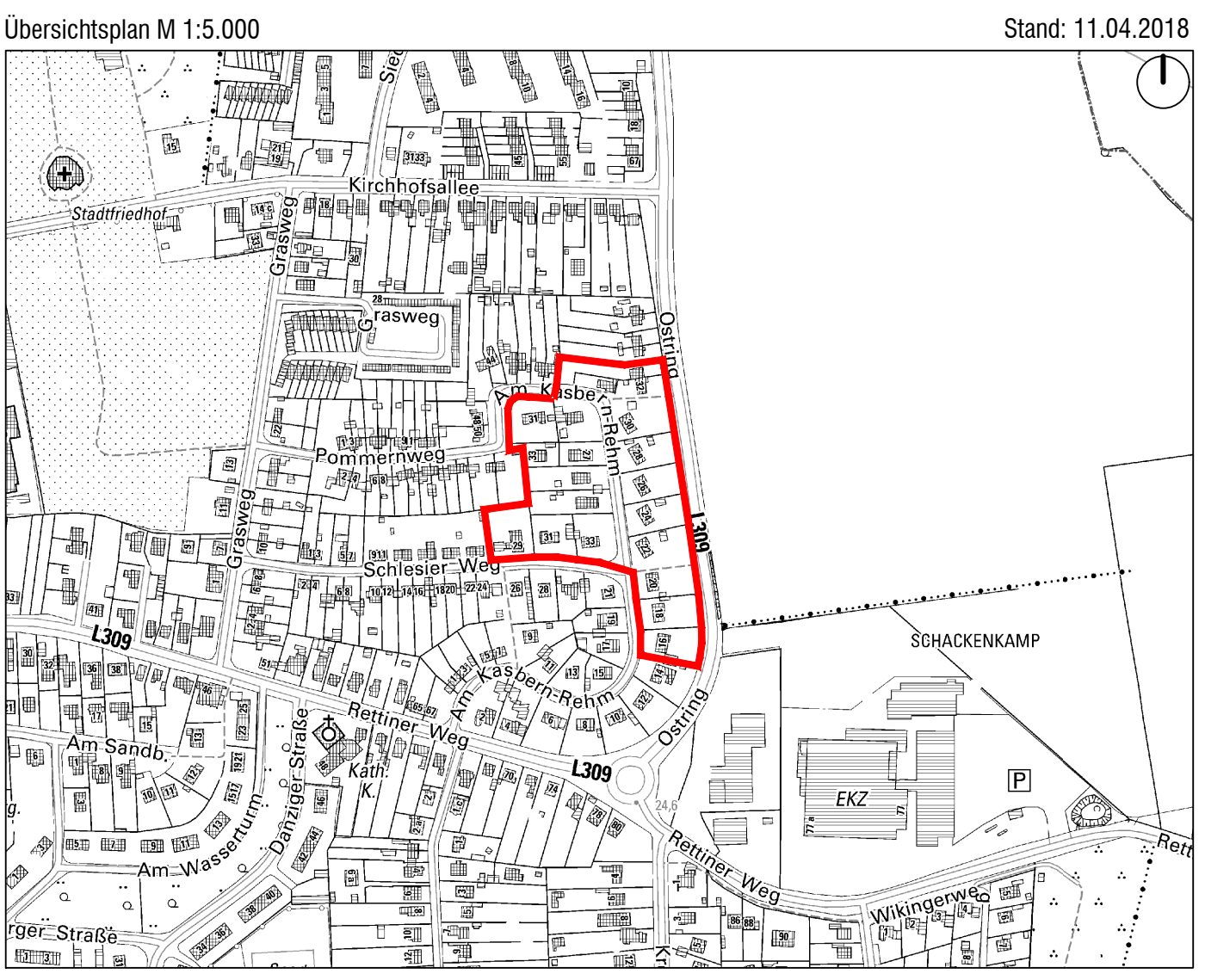
VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" am 01.03.2018.
 2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.07.2017 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 13a BauGB abgesehen.
 4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 22.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der 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 09.03.2018 bis zum 09.04.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ist am 01.03.2018 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/Stadtbauamt/Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitpläne“ ins Internet eingestellt.
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 7. Der katastrmäßige Bestand am 12.06.2018 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, Siegel
 - Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein -
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.06.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Neustadt in Holstein, Siegel
 (Dr. Tordis Batscheider)
 - Bürgermeisterin -
10. Ausfertigung: Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 91, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Neustadt in Holstein, Siegel
 (Dr. Tordis Batscheider)
 - Bürgermeisterin -
11. 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 11.07.2018 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, ein Verzeichnis 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 mithin am 12.07.2018 in Kraft getreten.
- Neustadt in Holstein, Siegel
 (Dr. Tordis Batscheider)
 - Bürgermeisterin -

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 91 "Am Kasbern-Rehm"



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung



Stand: 11.04.2018