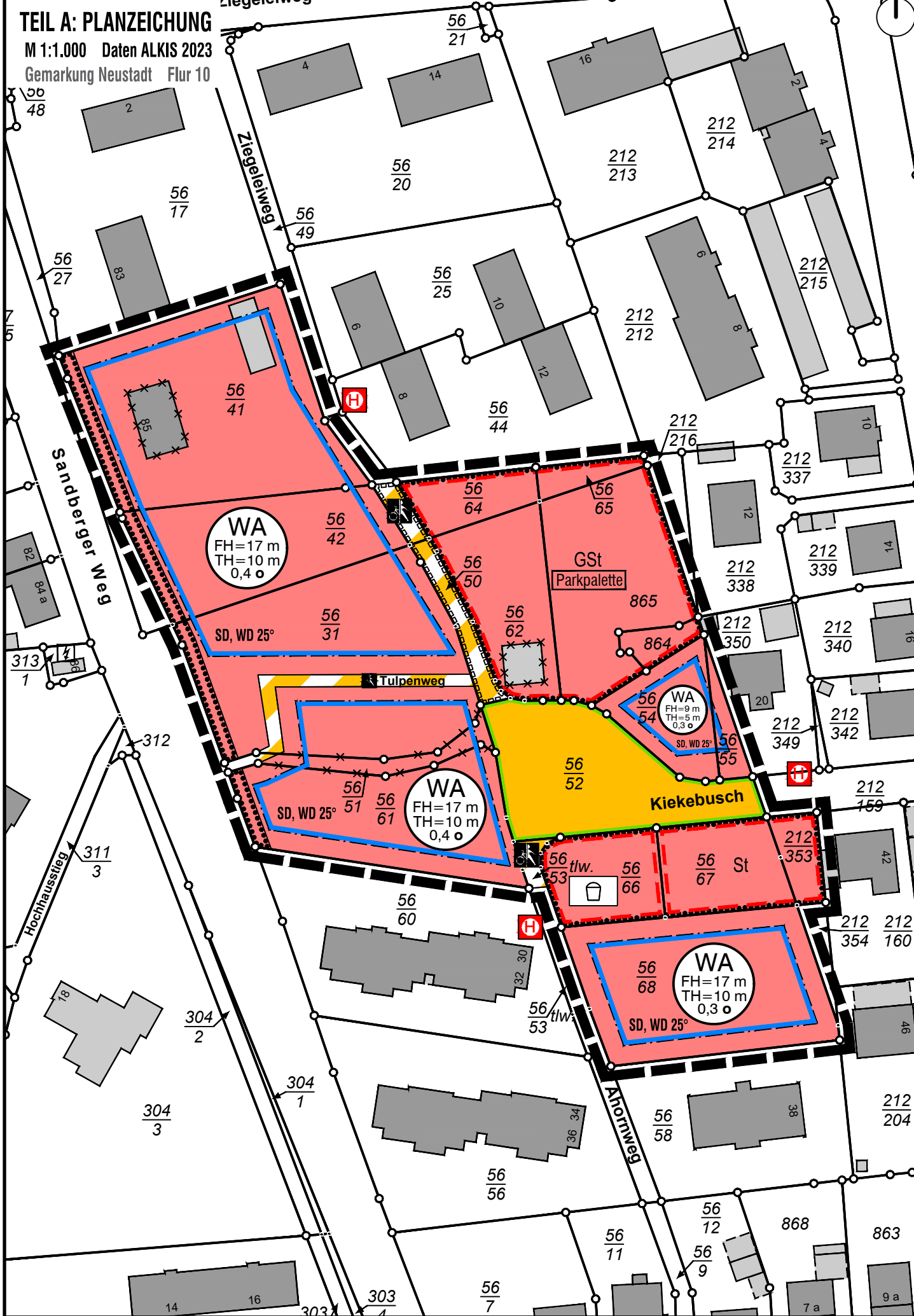


SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 96 "ZWISCHEN SANDBERGER WEG UND AHORNWEG"



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 (BauNutzungsverordnung - 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,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Textliche Festsetzungen:

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch überdachte Fahrradabstellanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

FH=17 m Firsthöhe, als Höchstmaß (FH)

TH=10 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 Gebädefront.
3. Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebädefront.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

— Baugrenze

Textliche Festsetzungen zur Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:

Technische Anlagen, die der energetischen Versorgung des Gebietes dienen (z. B. Blockheizkraftwerke), sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die Grundfläche 75 m² nicht überschreitet.

Verkehrsflächen

■ Öffentliche Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen

♿ Rad- und Fußweg

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

Textliche Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft:

1. Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze sind durch die Anpflanzung von heimischen Pflanzen einzugrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu pflegen und erhalten und sollen eine Mindesthöhe von 1,50 m aufweisen.
2. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangene fünf Stellplätze ein großkröniger Laubbaum so zu pflanzen, dass die Stellplätze optimal verschattet werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
3. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit einem min. 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
4. Begehbare Wege, Zufahrten und nicht unterbaute PKW-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine, wassergebunden). Erforderliche barrierefreie Verkehrswege sind davon ausgenommen.
5. Innerhalb der Baugebietes ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche min. ein kleinkröniger Baum und je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein großkröniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Bauliche Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Textliche Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien:

1. In den Baugebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptanlagen zu min. 30 % mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik) oder mit Solarwärmekollektoren (Solarthermie) auszustatten.
2. Zur Nutzung von erneuerbar erzeugtem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf min. 25 % der notwendigen Stellplätze vorzubereiten.

Sonstige Planzeichen

▭ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

GSt Gemeinschaftsstellplätze (Parkpalette)

□ Spielplatz

▭ Mit einem Fahrrecht zu Gunsten der Geschäftsstelle der Baugenossenschaft zu belastende Fläche

Textliche Festsetzungen zu Stellplätzen und Fahrrecht:

1. Außerhalb der Flächen für Stellplätze sind in den Baugebieten keine Garage, Carports oder Stellplätze zulässig. Davon ausgenommen sind bis zu 10 Stellplätze, die der Geschäftsstelle (Büro) der Baugenossenschaft zugeordnet sind.
2. Die maximale Höhe von baulichen Anlagen (z. B. Parkpalette) darf 3,5 m über der Geländeoberkante nicht überschreiten.
3. Ausnahmen für nicht überdachte Stellplätze sind zulässig, wenn es wohnortnahe Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind, die nicht barrierefrei innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze errichtet werden können.
4. Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm:

1. Für Aufenthaltsräume von Wohnungen an den zum Sandberger Weg orientierten Fassaden (einschließlich seitlicher Fassaden von Eckräumen) muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu beachten.
2. Zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind vorzugsweise an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Zum Schlafen genutzte Räume an lärmzugewandten Fassaden sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.2023 folgende Satzung über den beauftragten Bebauungsplan Nr. 96 "Zwischen Sandberger Weg und Ahornweg" (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" am 06.07.2023.
2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2022 wurde nach § 13 a 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 § 13 a BauGB abgesehen.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.04.2023 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 14.07.2023 bis zum 18.08.2023 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 06.07.2023 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/Stadtbauplan/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 11.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 05.10.2023 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, 19.10.2023

Siegel

- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerGeo SH) -

Neustadt in Holstein, 27.10.2023

Siegel

(Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Neustadt in Holstein, 27.10.2023

Siegel

(Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Neustadt in Holstein, 27.10.2023

Siegel

(Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

10. Ausfertigung: Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 96, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neustadt in Holstein, 27.10.2023

Siegel

(Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

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 02.11.2023 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" ortsüblich bekanntgemacht 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 mithin am 03.11.2023 in Kraft getreten.

Neustadt in Holstein, 03.11.2023

Siegel

(Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 96 "zwischen Sandberger Weg und Ahornweg"



Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

Übersichtsplan M 1:5.000

Stand: 11.10.2023

