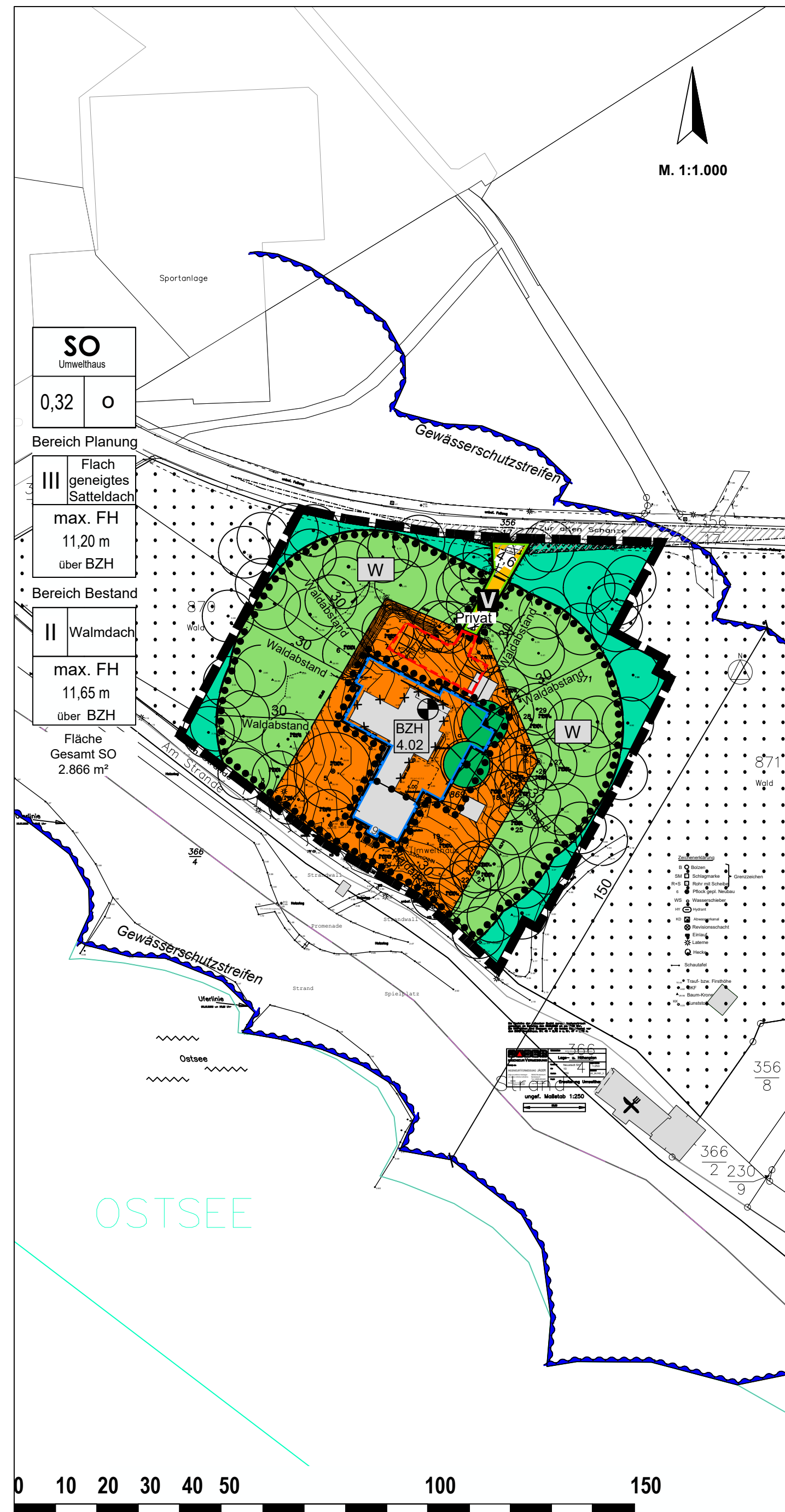


Satzung der Stadt Neustadt über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 93 -Umwelthaus im Kaisergehölz-

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

I) Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung: Umwelthaus (§ 11 BauNVO)

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

max. FH 11,20 m Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhe (BZH) (§ 18 BauNVO)

GRZ 0,32 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Private Verkehrsfläche

Verkehrsruhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Waldnahe Grünfläche

W Waldflächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b)

Flächen für Wald (INNERHALB des Geltungsbereichs)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) sowie Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen

Bäume zu erhalten

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Hier: Abgrenzung aufgrund unterschiedlicher Nutzung innerhalb einer Baugrenze (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

Sichtdreieck (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)

Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG)

Wald gemäß § 2 LWaldG (AUSSERHALB des Geltungsbereichs)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserflächen, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

Gewässerschutzstreifen gem. § 35 LNatSchG

III. Darstellung ohne Normcharakter

Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe als Bezugspunkt für die Firsthöhe

Vorhandene bauliche Anlagen

Bei Neuplanung zu entfallende bauliche Anlagen

Vorhandener Baum - Künftig fortfallend

Gesetzliche Grundlagen:

• Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2017 (BGBl. I S. 3634).

• Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

• Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVBl. Schl.-H. S. 770)

Teil B: Text

Vorschlag für die Textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 der Stadt Neustadt

1. Festsetzung nach § 12 (3a) BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

„Sonstige Sondergebiete“ (SO) gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes Umwelthaus“ sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

Bereich Bestand: Dem öffentlichen Besucherverkehr zuzuordnende Nutzungen und die Wohnräume der freiwilligen Hilfen (freiwilliges ökologisches Jahr)

Bereich Planung: Aufenthalts- und Seminarräume sowie Beherbergungsräume und die zur Beherbergungsstätte gehörigen Funktionen und Nutzungen, wie Speisesaal, Küche, Verwaltung, etc.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 § 18, § 19 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3.1 Bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist innerhalb der Baugrenze im „Bereich Planung“ (max. Firsthöhe 11,20 m über BZH) ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine, Antennenanlagen sowie durch Anlagen der solaren Energiegewinnung wie Photovoltaik und Solarthermie um bis zu max. 1,50 m zulässig.

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

3.2 Die zulässige Grundflächenzahl im SO ist auf 0,32 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf im SO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen im SO ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

4. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB zeichnerisch festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreieck) ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Anpflanzungen und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 0,70 m über der Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

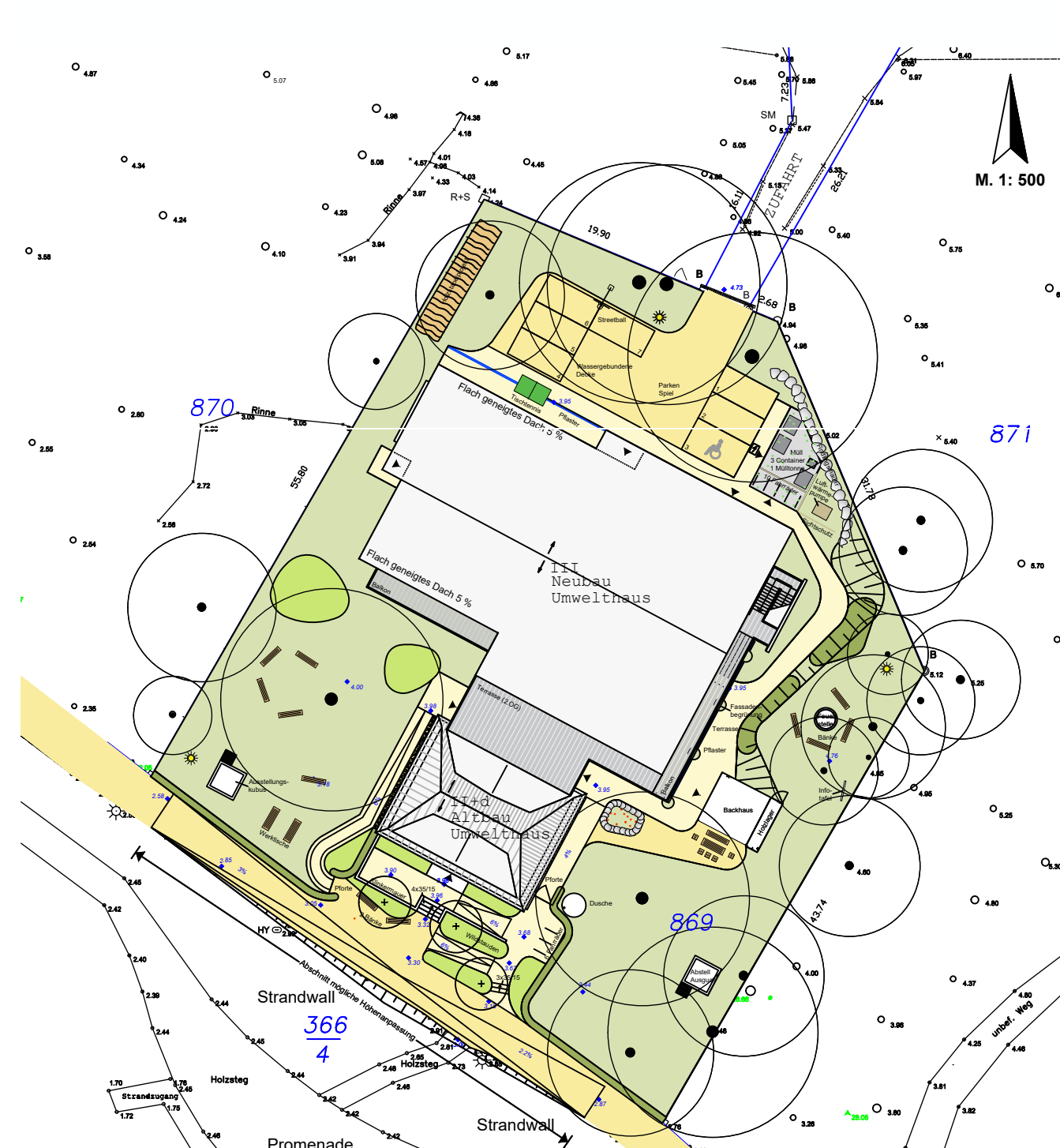
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sind die hier vorhandenen Bäume, zu erhalten, zu pflegen und falls notwendig zu ersetzen.

Während der Bauphase sind die Gehölze entsprechend zu schützen.

Naturschutzrechtliche Hinweise:

Gehölzbesetzungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis 1. Oktober durchzuführen. Desweiteren sind die naturschutzrechtlichen Schonzeiten um den 1. März bis 1. Oktober bei Gehölzrodungen/Schnitt einzuhalten. Bei einer Beseitigung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 30 cm sind die Bäume auf vorhandene Fledermausquartiere zu kontrollieren. Für jedes entfallende Quartier sind im Plangebiet 5 geeignete Fledermauskästen zu installieren.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Ansichten



Verfahrensvermerke

Für das Gebiet, wie folgt:
„Umwelthaus im Kaisergehölz“, südlich der Straße „Zur Alten Schanze“, westlich des „Cap-Arcona-Wegs“ sowie nördlich der Strandpromenade „Am Strand“

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 08.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord - am und ergänzend am auf der Internetseite der Stadt Neustadt unter www.....de erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 LV.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit von bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) Amt/Stadt (Unterschrift)

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVRmGeo SH)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

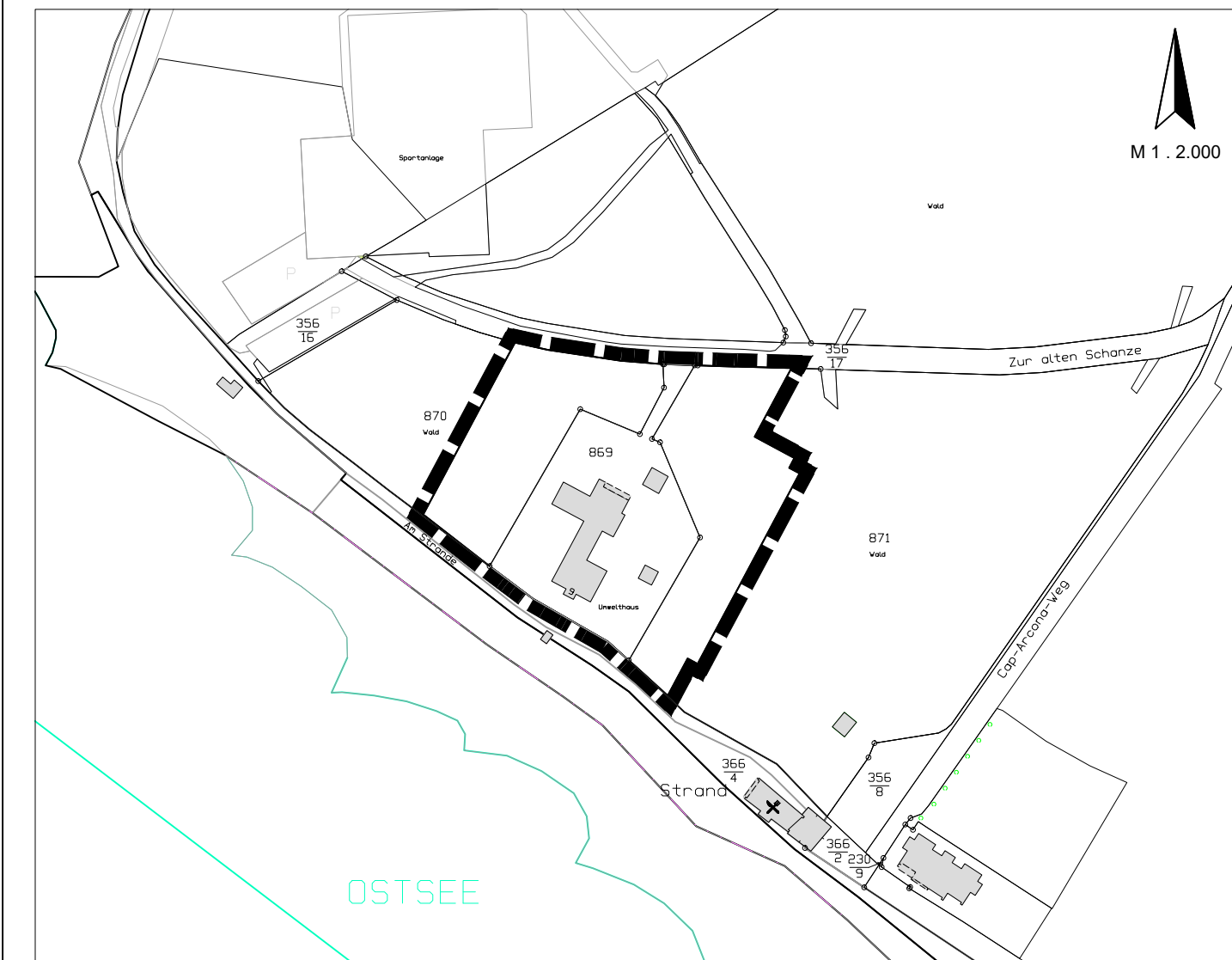
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 93 durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Stadt und 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 (vom bis durch Aushang) 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 in Kraft getreten.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) Bürgermeister

Übersichtsplan



Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 -Umwelthaus im Kaisergehölz- Stadt Neustadt Kreis Ostholstein



Verfasser:



Manu-Göppert-Str. 1
23665 Lübeck
Tel: +49 (0) 171 504 02
Fax: +49 (0) 171 504 04
E-Mail: www.bcs.de
www.bcs.de

Vorentwurf
September 2021