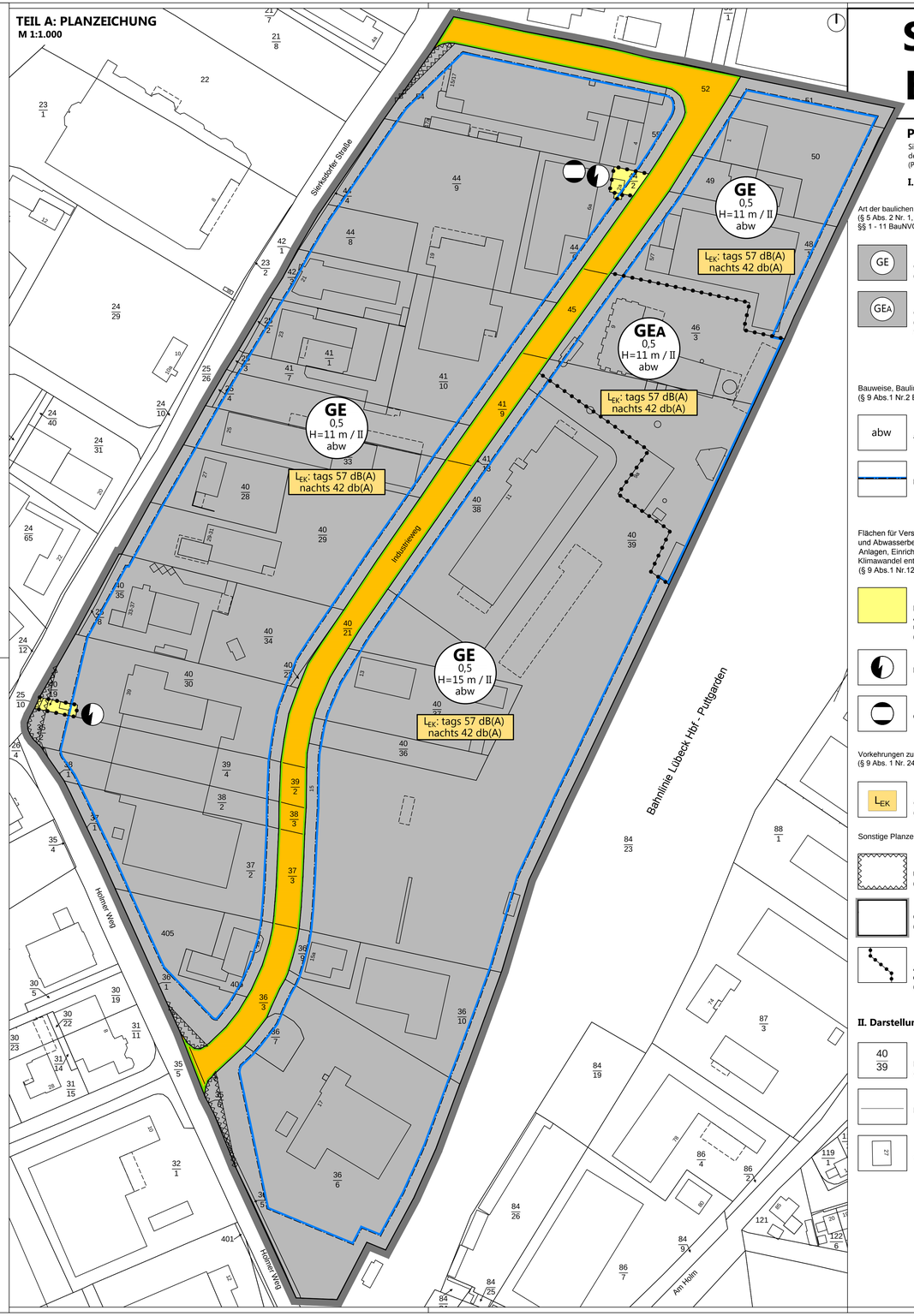
SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80 *«BEIDERSEITS DES INDUSTRIEWEGES»*

TEIL A: PLANZEICHUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- GEA — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), Baugebiets-teilfläche "Abfallverwertung"

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

- 0,5 — Grundflächenzahl
- H=11 m — Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- abw — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität
- Gas

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- LEK — Gewerbelärmkontingentierung (siehe textliche Festsetzungen unter 5.1)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 40/39 — Flurstücksbezeichnung (Flurstücksnummer)
- Flurstücksgrenze
- 27 — vorh. Gebäude

TEIL B: TEXT

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO 1990)

I. Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

(1.1) Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.
- Der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist nicht zulässig. Ausgenommen davon ist der Einzelhandel, der in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb steht und diesem baulich untergeordnet ist.

  Zentrenrelevante Sortimente sind Bücher, Spielwaren, Bastelartikel, Sanitätswaren, Bekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung, Sportschuhe, Elektrokleingeräte, lebende Tiere, Zooartikel, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen, Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Musikalien, Antiquitäten, Münzen, Baby-/ Kinderartikel, Angelbedarf, Fahrräder / Zubehör, Telekommunikation, Foto / Zubehör.
- Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Betriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem baulich untergeordnet sind.

  Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung sind Arzt- und Anwaltspraxen, Banken, Friseure, Galerien, Lotto/Toto-Annahme-Stellen, Massagepraxen, Reisebüros, Sauna-, Bräunungs- und Fitness-Studios, Schuh- und Schlüsselservices, Versicherungs- und Maklerbüros.
- Gastgewerbliche Betriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungstätten und vergleichbare Einrichtungen, wie beispielsweise Kinos, Diskotheken, Billardcenter, Spielhallen, Bordelle oder Nachtlokale sind nicht zulässig.

(1.1) Gewerbegebiet (GEA) (§ 8 BauNVO) **Baugebietsteilfläche "Abfallverwertung"**

Fremdkörperfestsetzung (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

- Die Erneuerungen der vorhandenen Abfallverwertungsanlage ist allgemein zulässig.
- Die Erweiterungen und Änderungen der vorhandenen Abfallverwertungsanlage ist nur nach Maßgabe folgender Regelungen zulässig:

  1. Die Höhe baulicher Anlagen darf 23 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten. Erforderliche Schächte/Schlote und sonstige erforderliche untergeordnete Bauteile dürfen diese Höhe überschreiten.
  2. Die Grundfläche darf sich gegenüber dem derzeitig baurechtlich genehmigten Bestand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nur um maximal 50 % erhöhen.
- Nutzungsänderungen sind nur mit Nachfolgenutzungen zulässig, die den Festsetzungen eines Gewerbegebietes gem. **(1.1)** entsprechen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

(2.1) Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Höhen der baulichen Anlagen ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in erschließungsseitiger Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der unterere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

(2.2) Bei ansteigendem Gelände vermehren sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

(2.3) Bei abfallendem Gelände vermindern sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem unteren Bezugspunkt und der erschließungsseitigen Gebäudefront.

(2.4) In allen Baugebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundfläche von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das jeweilige Grundstück unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 bzw. um 60 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

(3.1) Innerhalb der mit abweichender Bauweise festgesetzten Baugebiete sind Gebäude ohne Längenbegrenzung zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gem. Landebauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) einzuhalten.

4. FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

(4.1) Im Bereich der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nicht zulässig. Einfriedungen, Bepflanzung und sonstige Nutzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Im Bereich der Sichtdreiecke sind Grundstückszufahrten und Stellplätze nicht zulässig.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(5.1) Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung jeweils angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Berechnung der angegebenen Emissionskontingente (L_{EK}) ist mit der Annahme freier Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort und ausschließlich unter Berücksichtigung des Abstandsmaßes und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und von Boden- und Meteorologie-Dämpfung nach DIN ISO 9613-29 durchgeführt worden.

Immissionsaufpunktbezogene Zusatzkontingente sind bei den angegebenen Emissionskontingenten (L_{EK}) nicht berücksichtigt. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach der DIN 45691:2006-12. Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens sind nur Immissionsorte außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Hinweise:
1. Bei der Neuerrichtung oder Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.
2. Alle benannten Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 "beiderseits des Industrieweges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *"Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord"* am .....
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... 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 ..... durch Abdruck inden *"Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord"* ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Lübeck, Siegel .....
   - Leiter des Katasteramtes -
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... 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. 82, bestehend aus der Planzeichung (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 Stellte, 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 ..... 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 hingeswiesen.
    Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

    Neustadt in Holstein, Siegel (Dr. Tordis Batscheider)
    - Bürgermeisterin -

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über den Bebauungsplan Nr. 80

"beiderseits des Industrieweges"

VORENTWURF

Übersichtsplan M 1:10.000 Stand: 28.09.2016

