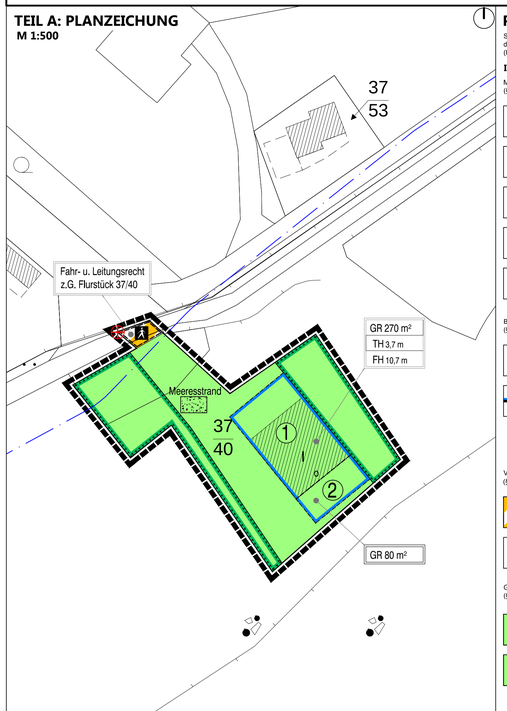
SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61 "PELZERHAKEN AM LEUCHTTURM NÖRDLICH DER WIESENSTRAßE"

TEIL A: PLANZEICHUNG
M 1:500



PLANZEICHEN

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

I. Festsetzungen

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

- GR 270 m² — Grundfläche
- I — Zahl der Vollgeschosse
- TH 3,70 m — Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 10,70 m — Firsthöhe, als Höchstmaß
- Bezugspunkt für Ziff. 2 Abs. (2.3) der textlichen Festsetzung

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

- 0 — offene Bauweise
- Baugrenze
- 1 / 2 — Überbaubare Grundstücksfläche mit Index für textliche Festsetzungen

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung: Meeresstrand

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 37 / 40 — Flurstücksbezeichnung (Flurstücksnummer)
- Flurstücksgrenze
- vorh. Gebäude

III. Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Gewässerschutzstreifen (§ 35 LNatlSchG)

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) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Index ① sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Sauna und Saunaeinrichtungen
- Wellnesseinrichtungen
- Schank- und Speisewirtschaften

(1.2) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Index ② sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Terrassen und Terrassenüberdachungen für die unter (1.1) genannten Nutzungen
- Balkone für die in unter (1.1) genannten Nutzungen

(1.3) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind folgende Nebenanlagen allgemein zulässig:
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, die den zugelassenen Nutzungen zu- und untergeordnet sind
- Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 ist max. eine Webeanlage zulässig

(1.4) Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO):
- Garagen, Stellplätze und Stellplatzüberdachungen (Carports) sind nicht zulässig

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

(2.1) Zulässige Nebenanlagen dürfen insgesamt eine Fläche von 10 m² nicht überschreiten.

(2.2) Zulässige Nebenanlagen dürfen eine Höhe der baulichen Anlage von 3,7 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

(2.3) Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist 2,3 m ü.NN.

(2.4) Zulässige Balkone dürfen eine Tiefe, bemessen ab der Gebäudeaußenwand, von max. 3 m nicht überschreiten.

(2.5) Die zulässige Traufhöhe darf um max. 3 m auf max. 75 % der Trauflänge durch einen Dacheinschnitt (Negativgaube) überschritten werden.

(2.5) Eine zulässige Werbeanlage darf eine Größe von max. 1 m x 2,5 m nicht überschreiten.

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

(3.1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Hauptanlagen zulässig.

(3.2) Zulässige Balkone dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um max. 3 m überschreiten.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(4.1) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Bodenversiegelung (bspw. durch Wege, Nebenanlagen, Freiraumgestaltung) von mehr als 10 m² nicht zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

(5.1) Die festgesetzen Flächen sind als Küstendünen zu entwickeln. Der Aufwuchs von nicht standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen ist zu entfernen und Nachwuchs dauerhaft zu verhindern. Pflegemaßnahmen sind nach Bedarf zu prüfen.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)

(6.1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist ausschließlich eine Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Dies gilt nicht für Terrassenüberdachungen.

II. Nachrichtliche Übernahmen

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH BUNDESWASSERSTRAßENGESETZ (WaStrG)

(7.1) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. (4) WaStrG weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 "Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2015. 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 BauGB ist am 29.02.2016 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, 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 die Bebauungsplanänderung 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 4. die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61, 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 der Bebauungsplanänderung 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 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61

"Pelzerhaken am Leuchtturm nördlich der Wiesenstraße"

Übersichtsplan M 1:5.000 — Stand: 29.07.2016

