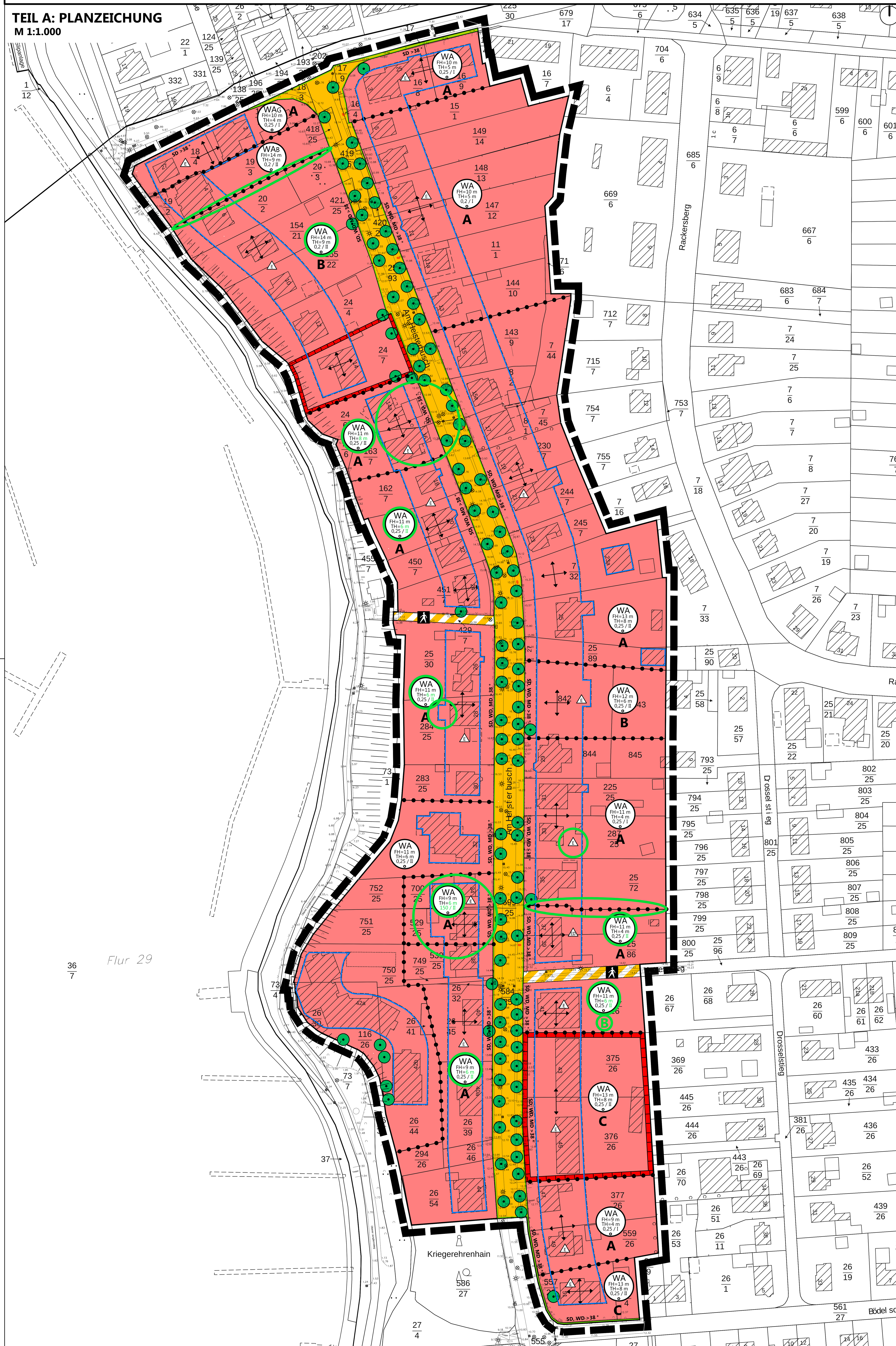
SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 82 "FÜR EIN GEBIET BEIDERSEITS DER STRAßE AM HEISTERBUSCH ZWISCHEN TEUFELSBERG UND BÖDELSOLLSTRAßE"

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)

Zeichen	Erläuterung
WA	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WAG	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Baugebietsteilfläche "Gewerbebetrieb"
WAB	allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Baugebietsteilfläche "Beherbergung"

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

Zeichen	Erläuterung
0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
150	Grundfläche (GR)
FH=9,0m	Firsthöhe, als Höchstmaß
TH=4,0m	Traufhöhe, als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse

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

Zeichen	Erläuterung
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

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

Zeichen	Erläuterung
	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
	Fußgängerbereich

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)

Zeichen	Erläuterung
	Erhaltung: Bäume

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Zeichen	Erläuterung
	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Zeichen	Erläuterung
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung und Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
A	Wohnungsanzahl je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - Index für textliche Festsetzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

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

Zeichen	Erläuterung
30°	Dachneigung, als Mindestmaß
SD	Dachform: Satteldach
WD	Dachform: Walmdach
MD	Dachform: Mansarddach
	Firstrichtung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Zeichen	Erläuterung
11/1	Flurstücksbezeichnung (Flurstücksnummer)
	Flurstücksgrenze
	vorh. Gebäude
	topogr. Linie
	Zaun
	Hecke
	Mauer
	Böschung
	Erdwall
	Kontrollschacht
	Regeneinlauf
	Straßenleuchte
	Schaltkasten
	Hydrant (bodengleich)

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) Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

- Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Wohnnutzung untergeordnet sind.

(1.2) Allgemeine Wohngebiete (WAG) (§ 4 BauNVO) **Baugebietsteilfläche "Gewerbebetriebe"**

- Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.
- Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 2 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese der Wohnnutzung untergeordnet sind.

(1.3) Allgemeine Wohngebiete (WAB) (§ 4 BauNVO) **Baugebietsteilfläche "Beherbergung"**

- Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind allgemein zulässig.
- Die ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO sind nicht zulässig.

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

(2.1) Unterer Bezugspunkt für festgesetzte Trauf- und Firsthöhen der baulichen Anlagen ist die Höhe des Gehweges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

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

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

(2.4) In allen Baugebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Altane um 20 % überschritten werden.

(2.5) Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu 75 % innerhalb der Baugebietsteilflächen "Gewerbebetriebe" und "Beherbergung" zulässig.

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

(1.1) Terrassen, Balkone und Altane sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(4.1) In den Bereichen, die mit dem Index **A** festgesetzt wurden, sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

(4.2) In den Bereichen, die mit dem Index **B** festgesetzt wurden, sind je Wohngebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig.

(4.3) In den Bereichen, die mit dem Index **C** festgesetzt wurden, sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

(4.4) Ausnahmsweise kann die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten bis zur Anzahl der zum Zeitpunkt des Satzungbeschlusses genehmigten Wohneinheiten zugelassen werden.

5. GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

(5.1) Garagen, Carports (Stellplatzüberdachungen) und Stellplätze sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

(5.2) Die Festsetzung nach der Ziffer 5.1 gilt nicht für die Baugebietsteilfläche "Gewerbebetrieb".

6. NEBENANLAGEN (§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

(6.1) Nebenanlagen sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

7. ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

(7.1) Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang und/oder Beseitigung ist Ersatz durch Neuanpflanzung eines heimischen Laubbaumes 1. Ordnung, Stammumfang 20 - 25 cm, (keine Kugelform) am Standort bzw. in dessen Nähe zu schaffen. Die Neupflanzung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang und/oder Beseitigung wie beschrieben zu ersetzen.

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

(8.1) Dacheindeckungen sind aus nicht spiegelnden oder nicht glänzenden Materialien in den Farben Rot oder Schwarz herzustellen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

(8.2) Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sind in die Gebäudehülle der Haupt- und Nebengebäude einzubinden. Solaranlagen auf Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.

(8.3) Für die Außenwandgestaltung sind als Material Putz oder Ziegel zu verwenden. Bei Putzbauten sind für die Fassadengestaltung helle Farbtöne zu verwenden. Bei einer Verblendung mit Vormauersteinen sind rote Ziegelsteine zu verwenden. Für max. 30 % der Außenwandflächen je Gebäudeseite sind zur Betonung besonderer Bauteile Abweichungen von den Festsetzungen zum Material zulässig.

(8.4) Garagen, Stellplatzüberdachungen (Carports) und Nebengebäude sind in Farbe und Außenwandmaterialien wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Holzbauten sind zulässig. Innerhalb der zulässigen Dachformen ist eine vom Hauptgebäude abweichende Dachform zulässig. Flachdächer (Dachneigung < 10°) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch eine besondere Blickbeziehung von einem öffentlichen Weg oder von einem benachbarten Privatgrundstück freigehalten werden kann. Flachdächer sind als Gründächer anzulegen.

(8.5) Stellplätze sind mit Hecken oder dichtwachsenden Gehölzen einzufassen. Außenwände von Garagen sowie Stützen von Pergolen und Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

(8.6) Für an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Einfriedungen sind nur Hecken oder durchbrochene Zäune aus vorwiegend senkrechten Stäben bis zu einer Höhe von 1,2 m oder Einfriedungsmauern aus Naturstein oder rotem Ziegel bis zu einer Höhe von 0,6 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, zulässig. Gestalterische Einzelelemente, wie bspw. Pfeiler oder Torbögen, dürfen dieses Maß überschreiten.

(8.7) Stützmauern und Treppenwege sind an ihren sichtbaren Seiten mit rotem Klinker, kleinformatigen Feldsteinen, Natursteinpflaster oder behauenen Findlingen herzustellen.

(8.8) In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

(8.9) Die Vorgärten sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

(8.10) Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Innerhalb der Baugebietsteilflächen "Gewerbebetriebe" und "Beherbergung" sind Werbeanlagen zulässig.

II. Nachrichtliche Übernahmen

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME NACH BUNDESWASSERSTRAßENGESETZ (WaStrG)

(9.1) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer 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 Schifffahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

PRÄAMBEL

Aufgrund von § 10 und § 172 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom .... folgende Satzung über den im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 82 "für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße" (Bebauungsplan der Innenentwicklung), 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. 82

"für ein Gebiet beiderseits der Straße Am Heisterbusch zwischen Teufelsberg und Bödelsollstraße"

Übersichtsplan M 1:10.000

Stand: 14.11.2016

