Stadt Neustadt in Holstein
8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Am Holm/An der Wiek -

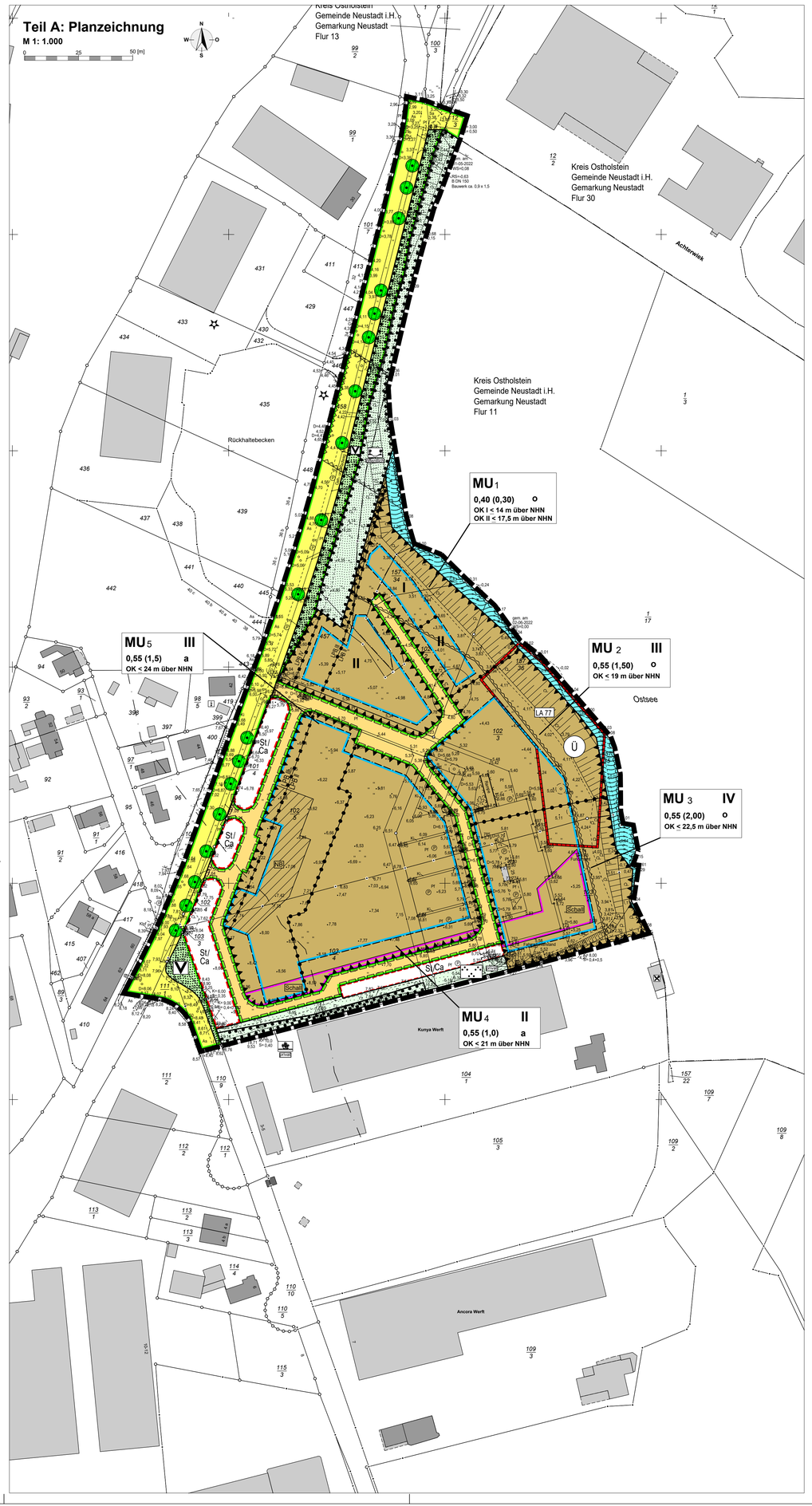
Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. mit § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein für ein Gebiet in Neustadt in Holstein zwischen den Straßen Am Holm, Achterwiek und An der Wiek sowie der Ostsee - Am Holm/An der Wiek - ; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000

0 25 50 [m]



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

NB — Nutzungsbeschränkung für sonstige Teile baulicher Anlagen (§ 1, Abs.7 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK < 22,5 m — Bezugspunkt ist Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

über NHN — über Normalhöhennull in Meter (NHN), Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32 (HST 160)

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

private Straßenverkehrsfläche

V — öffentliches Verkehrsgrün

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

Überschutzstreifen

Feldhecke

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Rettungsfahrzeuge und der Feuerwehr
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB II — Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schall — Umgrenzung der Flächen, für die aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - vgl. textliche Festsetzung Nr. 5 (1)

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

St / Ca — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB),
hier: Stellplätze und Carports zu Gunsten der MU-Gebiete

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

102/3 — Flurstücksnummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen:
Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche unter 3,50 m über Normalhöhennull (NHN) liegt und somit besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind

IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

150 m — Gewässerschutzstreifen (§ 35 LNatSchG)

LA 77 — Archälogisches Denkmal mit Nummer (§ 1 DSchG)

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 01.09.2022 (GVOBl. Schl.-H. S. 2021, 1422)
- **Gesetz zum Schutz zur Natur** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)
- **Landeswassergesetz** (LWG) vom 13. November 2019, (GVOBl. S. 425), letzteberücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 95, 100 und 111 geändert, §§ 95a und 95b neu eingefügt (Ges. v. 03.05.2022, GVOBl. S. 562)

Hinweis:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Neustadt in Holstein im Bauamt, Kirchhofsalle 2 in Neustadt in Holstein, eingesehen werden.

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohngebäude) innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichneten Flächen im MU-5-Gebiet im Erdgeschoss unzulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB im MU-1-, MU-2-, MU-3- und MU-5-Gebiet unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) im MU-1-, MU-2- und MU-5-Gebiet unzulässig. Beide Nutzungsformen sind daher in den Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume und Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO im MU-1-, MU-2- und MU-5-Gebiet unzulässig. Diese Nutzungsform ist daher in den Gebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In den MU-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig. Ausgenommen davon sind die in Teil A: Planzeichnung festgesetzten "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) - Stellplätze".

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (= Rohfußboden) der baulichen Anlagen für Wohnzwecke darf nicht niedriger als 4,00 m über NHN liegen.

(2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (= Rohfußboden) der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, dürfen nicht niedriger als 3,50 m über NHN liegen.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl in den MU-2- bis -5-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO) Hier: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe und durch Balkone bis maximal 2 m Tiefe zulässig.

(2) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Innerhalb der mit der Signatur "Umgrenzung der Flächen, für die aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind" gekennzeichneten Fläche sind auf der Südseite und Südostseite der Gebäude (= lärmbetroffenen Gebäudeseite) zulässig:
- keine Aufenthaltsräume, oder
- keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen, oder
- vor Fenstern von Aufenthaltsräumen Vorhangscheiben oder verglaste Vorbauten, die den Geräuschpegel vor dem geöffneten Fenster ausreichend mindern.
Ein Einzelnachweis ausreichenden Schallschutzes ist zulässig. In dem Fall kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

(2) Innerhalb des Lärmpegelbereiches II bis IV (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

5. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. Dächer von Carports sind als Gründächer herzustellen.

(2) Einfriedigung: Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

(3) Antennen- und Mobilfunklagen: Parabol- und Satellitenantennen sind an aufgehenden Fassaden nicht zulässig. Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

(4) Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(5) Stellplätze: Befestigte Stellplätze sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

Verfasser:

PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* am .....

2. Gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.03.2020 wird auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, 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 wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.07.2023 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord"* ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter *https://www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/Verwaltung/Stadtbauamt/Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitpläne/* ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neustadt in Holstein, Siegel (Mirko Spieckermann)
- Bürgermeister -

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, ... Siegel (Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

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

Neustadt in Holstein, Siegel (Mirko Spieckermann)
- Bürgermeister -

9. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Neustadt in Holstein, Siegel (Mirko Spieckermann)
- Bürgermeister -

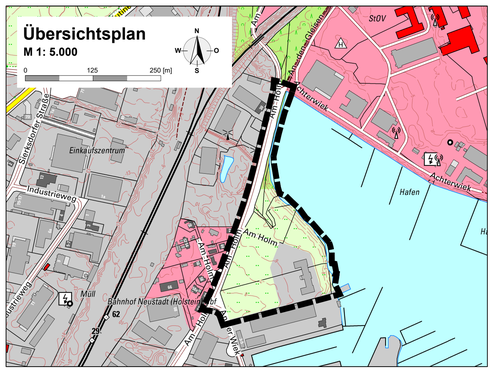
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten 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 ..... in Kraft getreten.

Neustadt in Holstein, Siegel (Mirko Spieckermann)
- Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000

0 125 250 [m]


Stadtring Ostholstein
Am Holm
Achterwiek
Einkaufszentrum
Industrieweg
Hafen
Am Holm
Achterwiek
Müll
Bahnhof Neustadt (Holstein) Hbf
Bahnhofsweg
Am Bahnhof
Stadtring Ostholstein
Achterwiek
Stadtring Ostholstein
Stadtring Ostholstein
Stadtring Ostholstein
Stadtring Ostholstein
St/Ca
St/Ca
St/Ca