

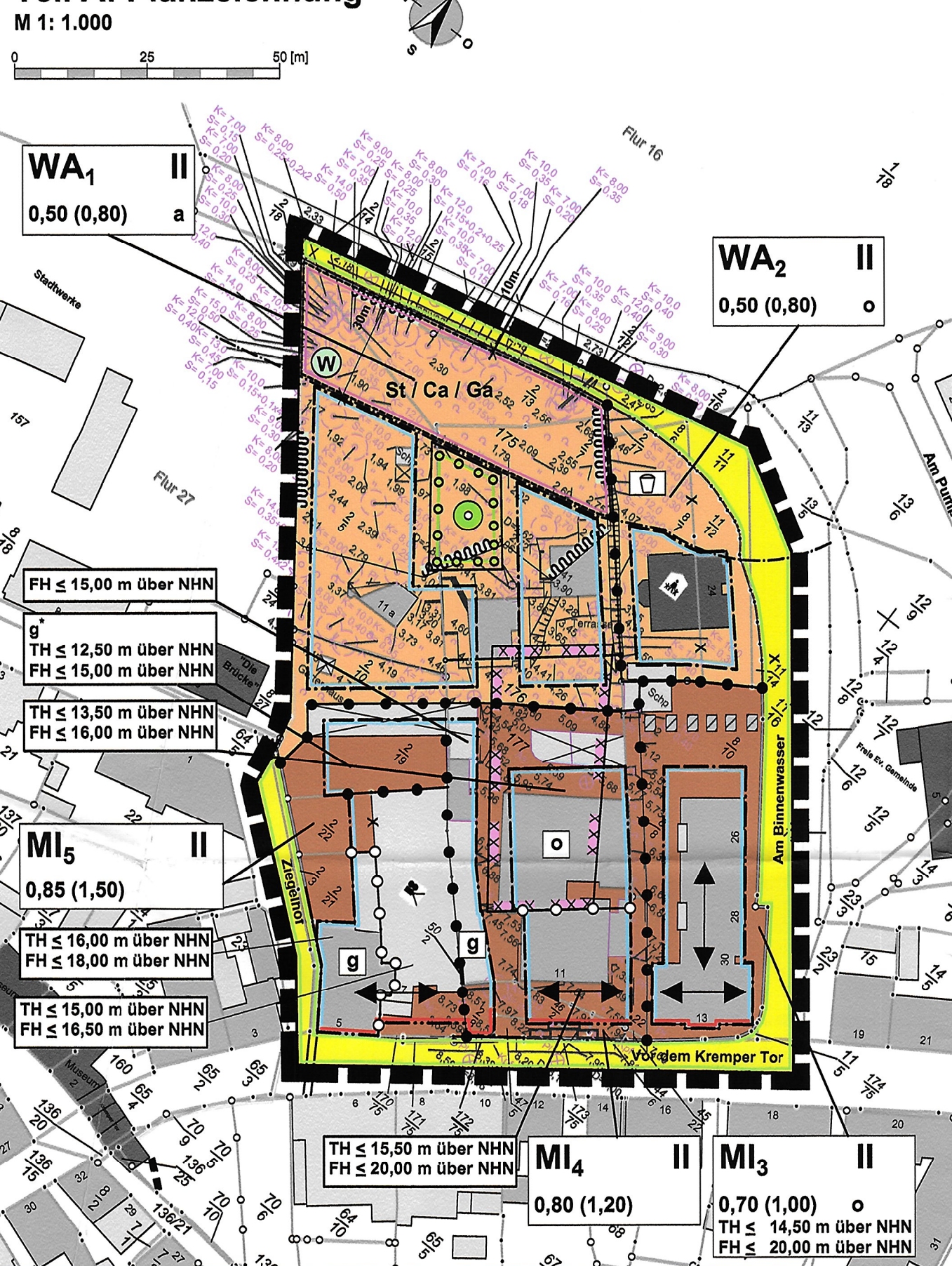
Stadt Neustadt in Holstein

- 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 34

Präambel

Aufgrund des § 10 Abs. 1 i. V. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Neustadt in Holstein für das Gebiet "Am Brunnen", gelegen westlich und südlich der Straße Am Binnenwasser und nördlich der Straße Vor dem Krempfer Tor in Neustadt in Holstein, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung vom 21.11.2017

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)

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

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

- 0,70** Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (1,00)** Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH ≤ 15,50 m** Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse
- FH ≤ 18,00 m** Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
- über NHN** über Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

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

- Baulinie
- Baugrenze
- a abweichende Bauweise zulässig
- o offene Bauweise
- g geschlossen Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

- Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden dienen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c 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)

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplätze, Carports und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher First- und Traufhöhen (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- mit Fahrrechten zu belastende Flächen zu Gunsten des MI-4-Gebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

- Firstrichtung

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- wegfallende Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene bauliche Hauptanlage
- vorhandene bauliche Nebenanlage
- Höhenpunkte
- Hinweis: Für die Fläche wurde am 21.10.2021 (Az.: 407 / 5121.12-55/032) vom Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein mitgeteilt, dass die Bauverbotregelungen nach § 82 LWG das für Bauvorhaben im Planungsgebiet keine Anwendung findet, wenn die textlichen Festsetzungen zu Nummer 2.1 umgesetzt werden
- WA₁** Zuordnende Nummerierung der Baugebiete
- g*** Zuordnende Nummerierung der Festsetzungen

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

- 30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)
- Lage der Fläche im Hochwasserrisikogebiet an der Küste gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG SH

Teil B: Text

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

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
 - (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Beherbergungsgewerbes in Form von Gebäuden (wie Hotels) und auch als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
 - (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO unzulässig (Begriff ist vergleichbar mit § 21 Abs. 3 Bundesmeldegesetz (BMG) vom 3. Mai 2013 (BGBl. I S. 1084), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2020 (BGBl. I S. 166) geändert worden ist), damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO nicht zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO genannte Nutzung (Vergnügungstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- (5) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführte Nutzung (Vergnügungstätten außerhalb der in § 6 Abs. 2 Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets im Sinne des § 4a Abs. 3 Nummer BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- (6) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) im ersten Vollgeschoss des MI-4- oder MI-4-g-Gebietes und MI-5-g-Gebietes, mit Ausnahme des MI-5-g-Gebietes, unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

- (1) Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig. Ausgenommen davon ist die festgesetzte "Fläche für Gemeinschaftsanlagen".
- (2) In dem WA-1-Gebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.
- (3) In den WA- und MI-Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Nebenanlagen zulässig.

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

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

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für Aufenthaltsräume darf nicht niedriger als 4,00 m über NHN liegen.
- (2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für Räume mit anderen Nutzungen dürfen nicht niedriger als 3,50 m über NHN liegen.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Nr. 4 BauNVO)

- (1) Die insgesamt zulässige Grundfläche in den MI-3- bis -5- Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,95 überschritten werden und WA-1- und -2- Gebieten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80.

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 als Ausnahme in den WA- und MI-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.
- (2) In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über und unter 50 m zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

- (1) Die Fläche "Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist dauerhaft grünordnerisch anzulegen und mindestens zu Eindrütel der Fläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

5. Baugestalterische Festsetzungen für die WA-Gebiete (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- (1) **Garagen:** Für Garagenfassaden, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (2) **Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen. Dächer von Garagen und Carports sind als Gründächer herzustellen.
- (3) **Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad zulässig.
- (4) **Antennen- und Mobilfunkanlagen:** Parabol- und Satellitenantennen sind an aufgehenden Fassaden nicht zulässig. Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich unzulässig.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 3 LBO)

- (1) In den WA- und MI-Gebieten ist für jede Wohnung je angefangene 80 m² Wohnfläche ein Stellplatz nachzuweisen.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- **BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO)** vom 01.09.2022, GVOBl. 2021, 1422
- **Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG)** vom 05.12.2004, GVOBl. 2004 461, letzte berücksichtigte Änderung: § 5, 7, 9 und 38 geändert (Art. 1 Ges. v. 30.11.2021, GVOBl. S. 1317)
- **Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung vom 01.01.2020, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 95, 100 und 111 geändert, §§ 95a und 95b neu eingefügt (Ges. v. 03.05.2022, GVOBl. S. 562)


Örtliche Grundlagen:

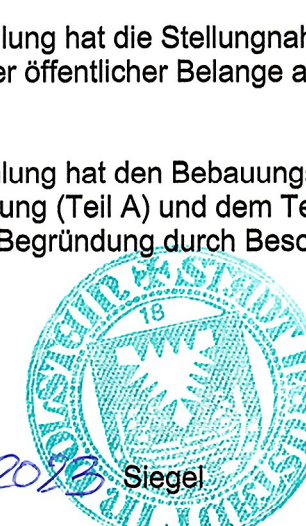
- **Kreisverordnung zum Schutz von Bäumen in der Stadt Neustadt in Holstein** vom 24.03.1981
- **Gestaltungssatzung für die Altstadt von Neustadt in Holstein** vom 22.02.2018; gültig für das MI-3, MI-4- und MI-5-Gebiet


Verfahrensvermerk

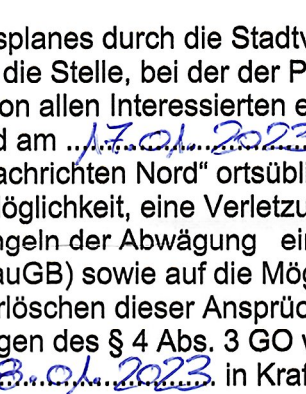
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.12.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 24.08.2021.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.06.2021 verzichtet worden.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.06.2021 und erneut am 04.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 01.09.2021 bis zum 30.09.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.08.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/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 30.08.2021 und erneut vom 09.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 09.02.2022 bis zum 22.02.2022 durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am 01.02.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe, und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen, wurden unter www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/Stadtbauamt/Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitpläne ins Internet eingestellt.

Neustadt in Holstein, 12.01.2022  (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Bad Schwartau, 27.10.2022  (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

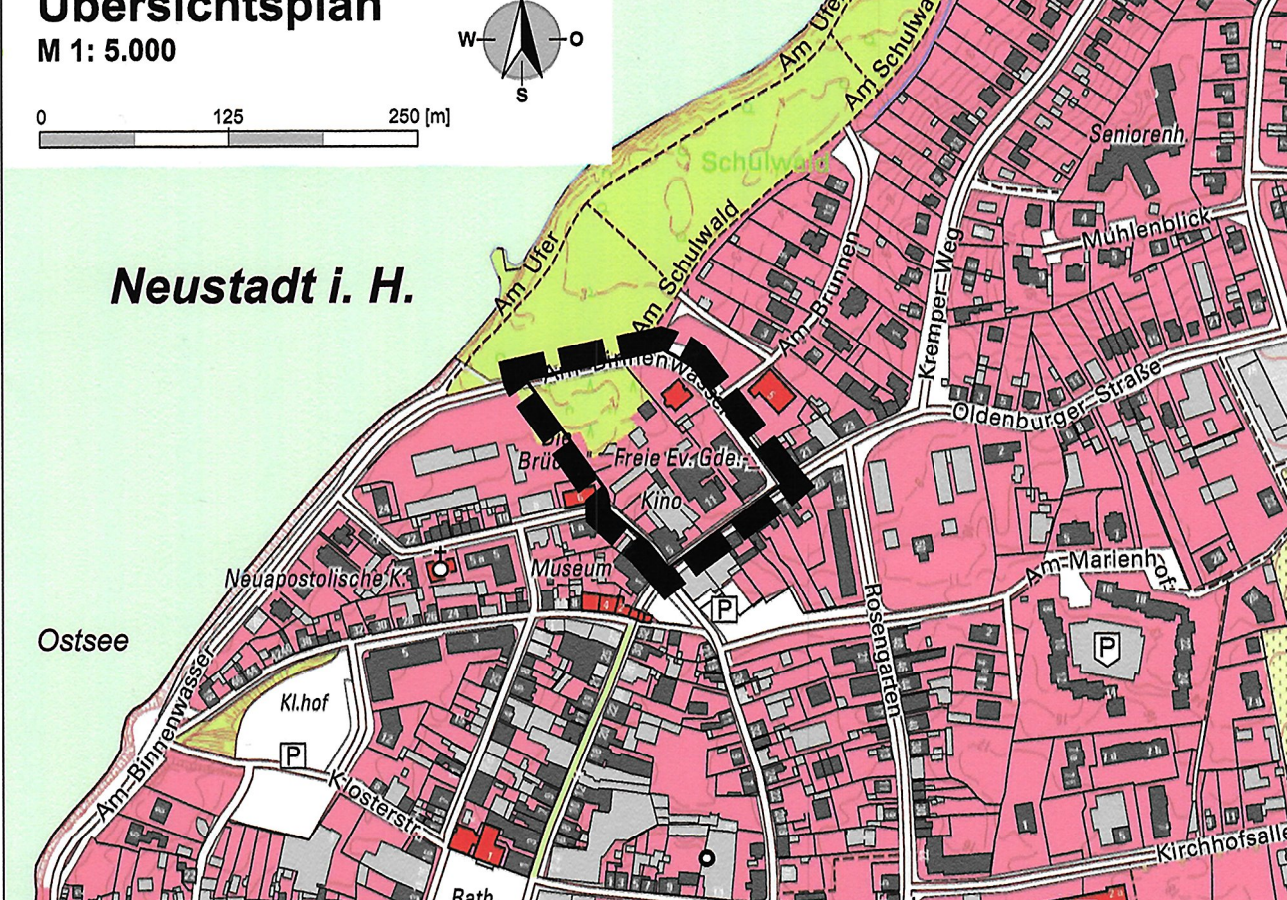
Neustadt in Holstein, 12.01.2022  (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Neustadt in Holstein, 12.01.2022  (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Neustadt in Holstein, 13.01.2022  (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Neustadt in Holstein, 13.01.2022  (Mirko Spieckermann) - Bürgermeister -

Übersichtsplan



Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die 1. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 34

für das Gebiet "Am Brunnen", gelegen westlich und südlich der Straße Am Binnenwasser und nördlich der Straße Vor dem Krempfer Tor in Neustadt in Holstein

Stand: 23. Juni 2022

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Neustadt in Holstein, Kirchhofsallee 2, 23730 Neustadt in Holstein, eingesehen werden.