

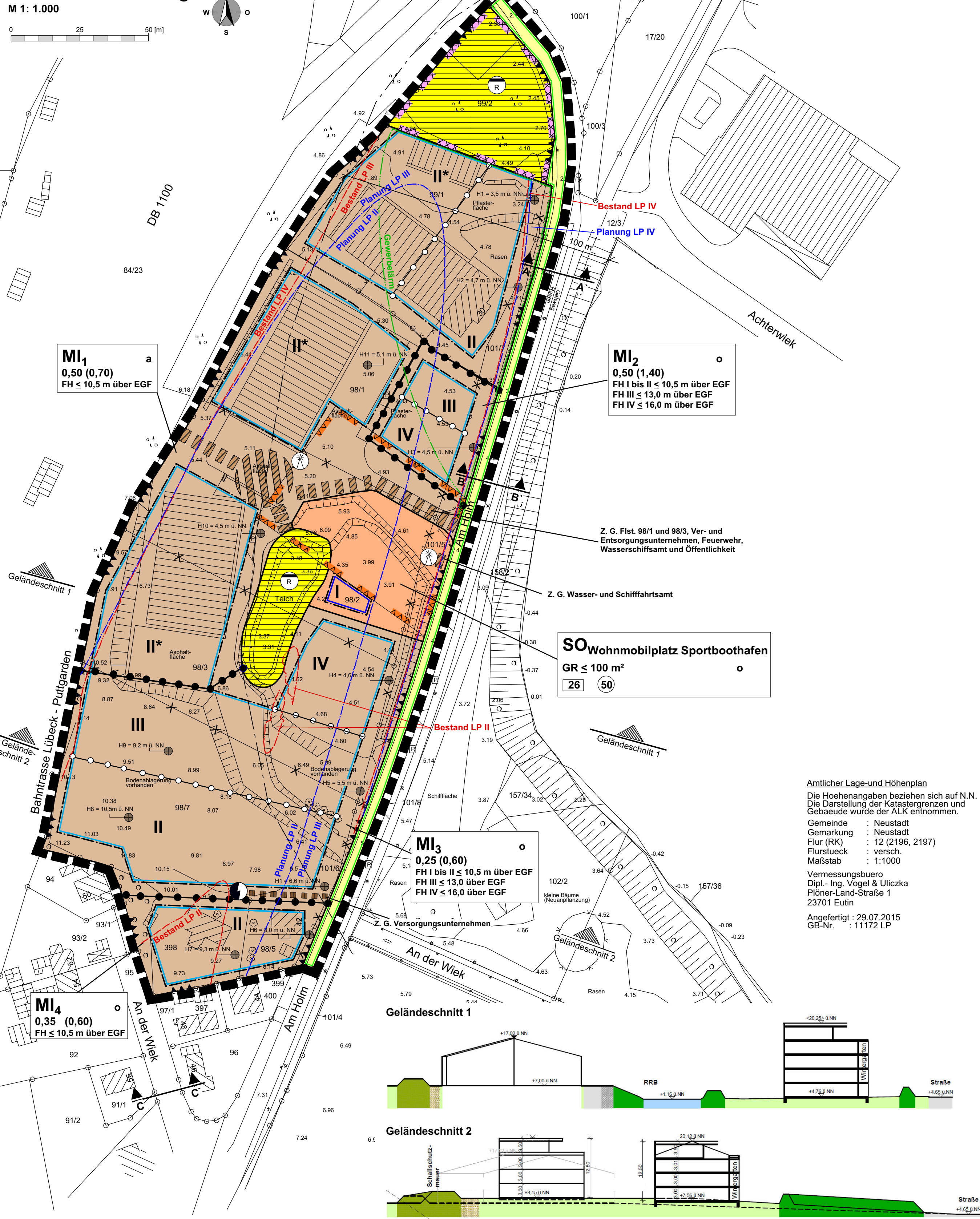
Stadt Neustadt in Holstein

5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 - Am Holm/An der Wiek -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, BGBl. I S. 1748, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009, GVBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.07.2015 folgende Satzung über die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54 der Stadt Neustadt in Holstein für ein Gebiet in Neustadt in Holstein zwischen der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden bzw. den Straßen Am Holm und An der Wiek - Am Holm/An der Wiek - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist.

- 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)**
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO)
Hier: Wohnmobilplatz Sportboothafen und Wochenendplatzverordnung des Landes Schleswig-Holstein vom 13.07.2010, GVBl. 2010, 522
 - MI₃** Zuordnende Nummerierung der Baugebiete
 - *** Hinweis auf die geltende textliche Festsetzung Nr. 1.1 (1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)**
- GR ≤ 100 m²** Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter (m²)
 - 0,50** Grundflächenzahl der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - (1,40)** Geschossflächenzahl der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH I max. 13,0 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse
- über EGF** über Erdgeschossfußboden
- (50)** Mindestgröße je Wohnmobilplatz in m²
 - (30)** maximale Anzahl der Wohnmobilplätze
- 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
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - ⊙** Abwasser (Regenwasser)
 - ⊙** Elektrizität - Transformatorstation
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche - Bestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche - Planung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für zusätzliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Form von Gewerbelärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - ⊙** Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (NN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)
 - ⊙** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; hier: Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung je Baugebiet (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - ⊙** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; hier: Abgrenzung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen in einem Baugebiet (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 - wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
 - 103/2** Flurstücksbezeichnung
 - vorhandene bauliche Hauptanlage
 - vorhandene bauliche Nebenanlage
 - 4,59** Höhenpunkte
 - ▲** Böschungen
 - ▲** Straßenquerschnitt
- III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- ⊙** Funkfeuer der Wasserschiffahrt (§ 139 Landeswassergesetz) (LWG vom 11.02.2008, GVBl. 2008, 91)
 - Gewässerschutzstreifen (§ 35 Landesnaturschutzgesetz, LNatSchG vom 24.02.2010, GVBl. 2010, 301)

Verfahrensvermerk

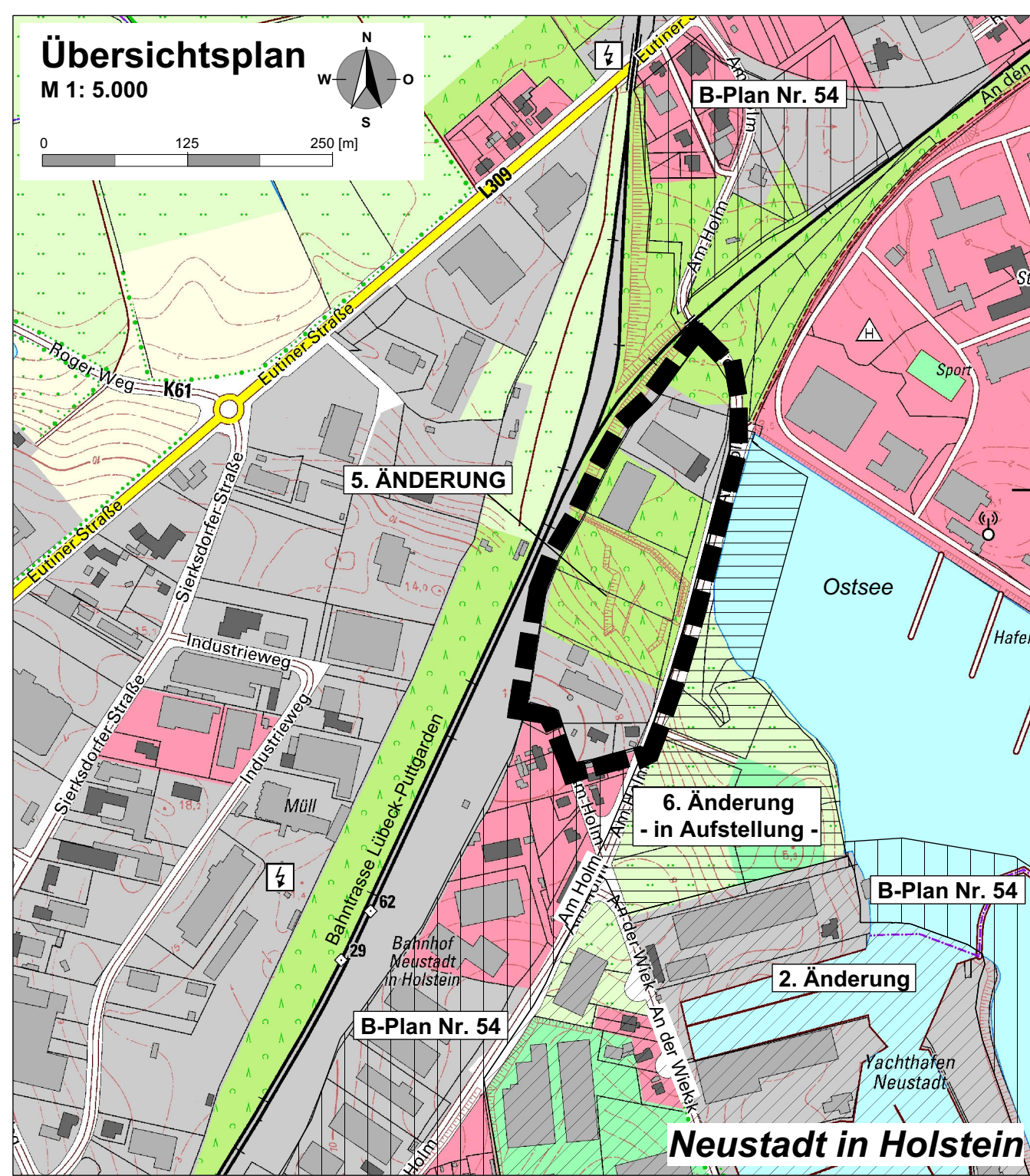
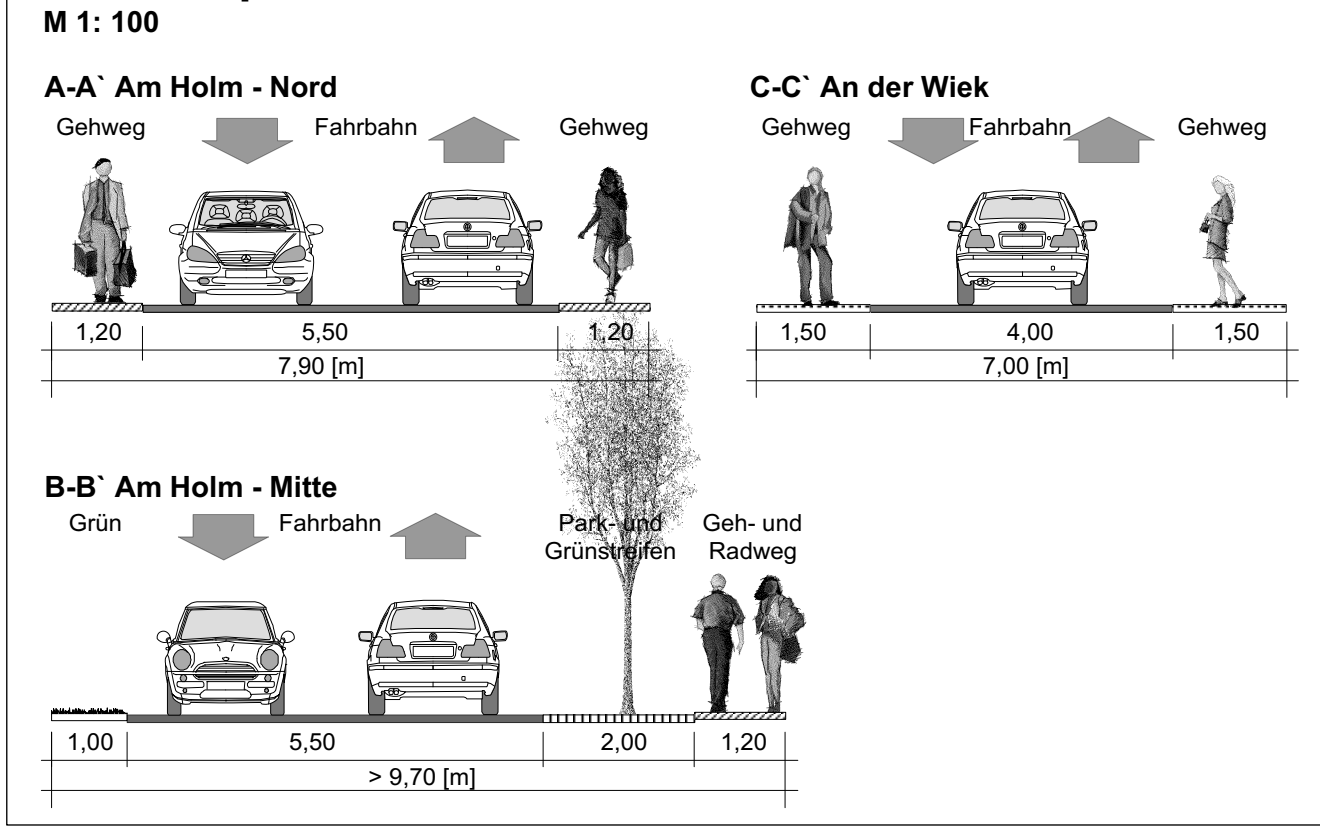
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2010 und vom 30.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord“ am 22.10.2014.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.10.2014 durchgeführt worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.04.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 06.11.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - 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 27.02.2015 bis zum 27.03.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.02.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Neustadt in Holstein, 25.08.2015 Siegel (gez. Dr. Tordis Batscheider) - Bürgermeisterin -
- Eutin, 05.08.2015 Siegel (gez. Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Neustadt in Holstein, 25.08.2015 Siegel (gez. Dr. Tordis Batscheider) - Bürgermeisterin -
- Neustadt in Holstein, 25.08.2015 Siegel (gez. Dr. Tordis Batscheider) - Bürgermeisterin -
- Neustadt in Holstein, 21.09.2015 Siegel (gez. Dr. Tordis Batscheider) - Bürgermeisterin -

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

Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - 1.1 Mischgebiet - MI - (§ 6 BauNVO)**
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohngebäude) in den MI-Gebieten mit den Signaturen: "II" unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.
- Sonstige, die der Erholung dienen - Wohnmobile Sportboothafen (§ 10 BauNVO)**
 - Das Sondergebiet "Wohnmobilplatz Sportboothafen" dient zu Zwecken der Errichtung von nicht wesentlich störenden Standplätzen, die für motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile) zu Gunsten des SO-Sportboothafens (B-Plan Nr. 54) bestimmt sind und die der Erholung dienen.
 - Zulässig sind:
 - Standplätze für Caravans (Wohnwagen), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte.
 - Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung des SO-Gebietes-Wohnmobile Sportboothafen sowie der Platzverwaltung.
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)**
 - Garagen, Carports, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie Wohnmobile sind im Abstand bis 10 m von der zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.
 - Innerhalb der MI- und SO-Gebiete sind je gewerblicher Nutzung bzw. an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig:
 - maximal drei freistehende Fahnenmaste,
 - eine Anlage der Außenwerbung im Baugebiet selbst bis zu einer Fläche von je 3 m² und einer Höhe von maximal 4 m, gemessen ab einem Höhenbezugspunkt gemäß Text-Ziffer 6,
 - eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 3 m² und einer Höhe von maximal 4 m, gemessen ab einem Höhenbezugspunkt gemäß Text-Ziffer 6.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - 2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
Im MI₃-Gebiet sind nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von je 350 m² zulässig (bestehend aus Hauptbaukörper und Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind), bei Einhaltung des Höchstmaßes nach "Teil A: Planzeichnung".
 - 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
Die zugehörigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden in dem:
 - MI₃-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7,
 - MI_{1,2}-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)**
 - 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksgrenze (§ 23 BauNVO)**
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den MI-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe zulässig.
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Innerhalb des Lärmpegelbereichs III und 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.
 - Innerhalb der Fläche „Umgrenzung der Flächen für zusätzliche Vorkehrungen (...) Gewerbelärm“ sind an Nord- und Ostfassaden keine offeneren Fenster von Aufenthaltsräumen zulässig.
 - Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III oder höher sind schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R_w, res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.
- Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
In den MI-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite nicht mehr als 0,7 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist der nächstliegende festgesetzte "Höhenbezugspunkt".
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)**
 - 7.1 Dachmaterial der Hauptgebäude:** Dächer 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.
 - 7.2 Antennen- und Mobilfunkanlagen:** Parabol- und Satellitenantennen sind an aufgehenden Fassaden nicht zulässig. Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich unzulässig.
- Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)**
Die festgesetzten Lärmpegelbereiche im "Teil A: Planzeichnung" mit der Bezeichnung „Bestand“ gelten nur so lange, bis für den Güter- und Personenverkehr zwischen Lübeck und Fehmarn/Dänemark - im Rahmen des Fehmarnbellprojektes - eine neue Ersatzbahnstrecke realisiert ist. Nachfolgend gelten dann die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Lärmpegelbereiche mit der Bezeichnung „Planung“.

Straßenquerschnitte



Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die 5. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54

für ein Gebiet in Neustadt in Holstein zwischen der Bahntrasse Lübeck-Puttgarden bzw. den Straßen Am Holm und An der Wiek - Am Holm/An der Wiek -
Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.