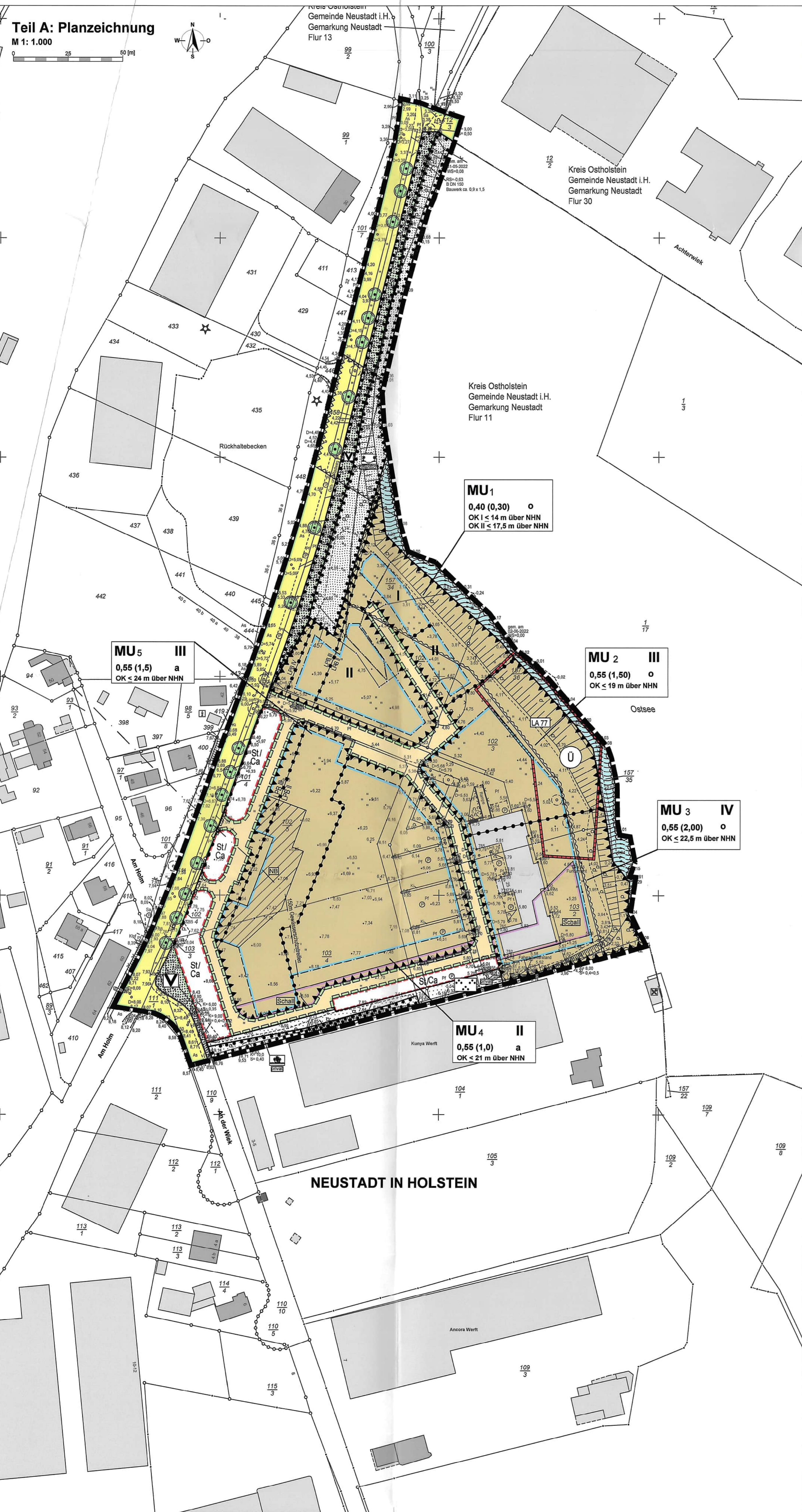


# Stadt Neustadt in Holstein

## 8. Änderung der Innenentwicklung 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 14.12.2023 folgende Satzung über die 8. Änderung der Innenentwicklung 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:



### Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzonierungsverordnung 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)

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)**

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

**Verkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfäche

private Straßenverkehrsfäche

öffentliches Verkehrsgrün

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

**Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünflächen

Parkanlage

Uferschutzstreifen

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 Baugebiet, 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)

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)

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

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)

Archäologisches Denkmal mit Nummer (§ 1 DSchG)

### 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. 2 Nr. 1 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 Baugebietes 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 Straßenverkehrsfäche und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfäche 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. Immissionschutz (§ 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 (= lärmbeeinträchtigten Gebäudeseite) zulässig:

- keine Aufenthaltsräume, oder

- keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen, oder

- vor Fenstern von Aufenthaltsräumen Vorhangscheiden 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 Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

(3) **Antennen- und Mobilfunkanlagen:** 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.

#### Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 28.07.2023 I Nr. 221
- **Bauzonierungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerklärung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1902) 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 (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG)** vom 24.02.2010, (GVOBl. 2010, 301, ber. 488), letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 64 LVO v. 27.10.2023, GVOBl. S. 514)
- **Landeswassergesetz (LWG)** vom 13. November 2019, (GVOBl. S. 425), letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)
- **Denkmalschutzgesetz (DGSchG SH)** vom 30.12.2014, (GVOBl. 2015, 2), letzte berücksichtigte Änderung: § 10 geändert (Art. 5 Ges. v. 01.09.2020, GVOBl. S. 508)

Verfasser:

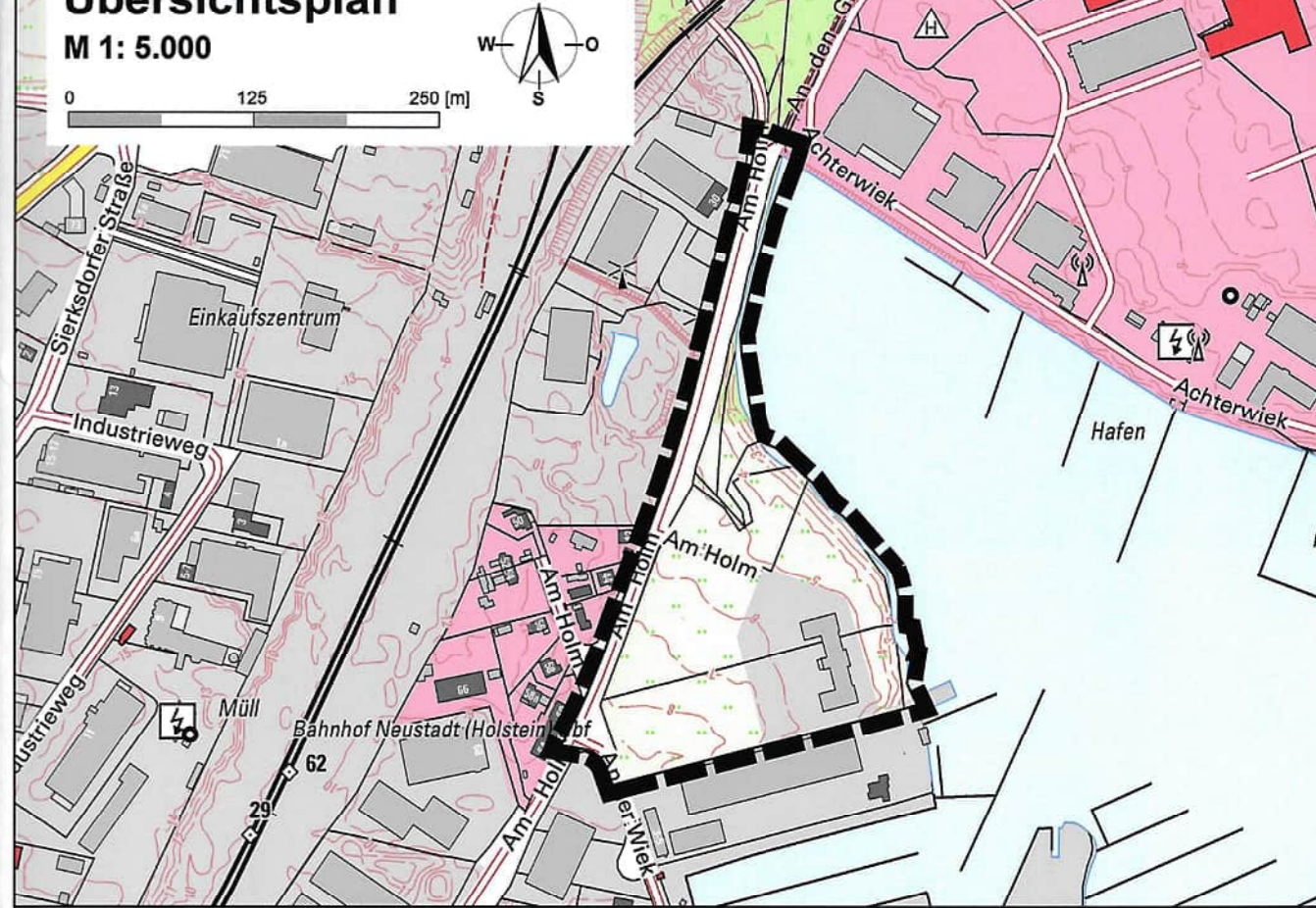


Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: stad@planung-kompakt.de

### 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 06.07.2023 und die Richtigestellung der fehlerhaften Jahresangabe („2023“ anstelle „2022“) am 08.07.2023.
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 ausliegen. 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 - und die Richtigestellung der fehlerhaften Jahresangabe („2023“ anstelle „2022“) am 08.07.2023 - jeweils 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 auszuliegenden 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, 16.04.2024 Siegel (Mirko Speckermann) - Bürgermeister -
  - Bad Schwartau, 29.02.2024 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
  - Neustadt in Holstein, 16.04.2024 Siegel (Mirko Speckermann) - Bürgermeister -
  - Neustadt in Holstein, 16.04.2024 Siegel (Mirko Speckermann) - Bürgermeister -
  - Neustadt in Holstein, 22.04.2024 Siegel (Mirko Speckermann) - Bürgermeister -
9. **Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, 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 22.04.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht 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 22.04.2024 in Kraft getreten.

### Übersichtsplans



### Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die 8. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 54

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

Stand: 14. Dezember 2023

