

Stadt Neustadt in Holstein

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 74

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009, GVBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.08.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 74 der Stadt Neustadt in Holstein für ein Gebiet in Pelzerhaken zwischen der Strandalle, dem Dünenweg, der Straße Zum Leuchtturm und der Ostsee; „ehemaliges Schullandheim des Landkreises Göttingen“; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahme - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig, wenn die Zweckbestimmung des WA-Gebietes gewahrt bleibt.
 - Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet "Gebiet für Fremdenbeherbergung" dient überwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Stadt Neustadt in Holstein dienen.

(2) **Zulässig sind:**

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, wenn sie nicht im Erdgeschoss liegen,
 - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle (wie z. B. Tourismus-Information) und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Konferenz- und Gemeinschaftsräume,
 - sonstige, der Fremdenbeherbergung dienende Verkaufseinrichtungen, mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Fremdenbeherbergung dienen,
 - insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigtenpersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie nicht im Erdgeschoss liegen,
 - Stellplätze, Garagen, Parkdecks, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammlplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)

(1) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen durch **unselbständige Gebäudeteile** (= Teile baulicher Anlagen, wie nicht gewerblich genutzte Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone), überschritten werden in dem:

 - WA-Gebiet bis 43 % bzw. bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,40,
 - SO-Gebiet bis 40 % bzw. bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,63.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. Abs. 5 Halbs. 1 BauNVO ist als Ausnahme die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im SO-Gebiet für ebenerdige Nutzungen zulässig bis:

 - je 50 m² je Laden für gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen,
 - je 200 m² je Schank- und Speisewirtschaft für gewerblich genutzte Terrassenflächen.
 - Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)

(1) Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlagen für Wohnzwecke darf liegen

 - im WA-Gebiet nicht niedriger als 2,50 m über Normalnull (NN),
 - im SO-Gebiet nicht niedriger als 4,00 m über NN.

(2) Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, dürfen im SO-Gebiet nicht niedriger als 2,00 m über NN liegen.
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden in dem:

 - WA-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7,
 - SO-Gebiet bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
 - Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksgrenze** (§ 23 BauNVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem WA-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen für unselbständige Gebäudeteile, wie Terrassen, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe (siehe Text-Punkt 2.1 (1)), zulässig, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung wie folgt eingehalten wird:

 - Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen maximal 1,20 m und
 - Terrassen maximal 4 m.

(2) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig für:

 - gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen der Läden bis 50 m² je Laden,
 - gewerblich genutzte Terrassenflächen von Schank- und Speisewirtschaften bis 200 m² je Schank- und Speisewirtschaft bzw.
 - Überdachungen der Terrassenflächen von Schank- und Speisewirtschaften und Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsflächen der Läden.
- Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) Die Mindestgröße der Grundstücke im WA-Gebiet beträgt je Einzelhaus 400 m² und je Doppelhaushälfte 200 m².

(2) Die Mindestgröße der Grundstücke im SO-Gebiet beträgt 5.000 m².
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußgängerbereich - Promenade" ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche "Terrasse" eine Nutzung als Aussichtsplattform zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung nicht widerspricht. Die Nutzung der Terrasse als gewerblich genutzte Terrassenflächen zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft ist darüber hinaus zulässig, wenn diese Schank- und Speisewirtschaft im SO-Gebiet angesiedelt ist.
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen außerhalb des Plangebietes gelten in dem SO-Gebiet Emissionskontingente (L_{EX}) von tags 49 dB (A)/m² und nachts 39 dB (A)/m². Für die gekennzeichneten Immissionsorte IP 1 bis IP 5 gelten folgende um die genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissionsorte	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
IP 1 EG + IP 1 OG	0	0
IP 2 EG + IP 3 EG	13	8
IP 2 OG + IP 3 OG	12	7
IP 4 EG + IP 4 OG + IP 5 EG	11	6
IP 5 OG	10	5
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im SO-Gebiet sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen und Gräser regionaler Herkunft zu bepflanzen.

(2) Die festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" im WA-Gebiet sind mit standortgerechten Strandhafer regionaler Herkunft zu bepflanzen.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

(1) **Dachmaterial der Hauptgebäude:** Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen. In dem WA-Gebiet sind als Dachmaterialien nur Reeteindeckungen oder rote bzw. rotbraune Dachpfannen zulässig.

(2) **Dachform:** Die Dächer im WA-Gebiet sind als gleichschenkelige, symmetrische Sattel-, Zelt-, Waln- oder Krüppelwalmdächer herzustellen.

(3) **Fassaden:** Die Fassadenflächen der Hauptanlagen im SO-Gebiet müssen verputzt und in mittleren Farbtönen in den Hellbezugswerten zwischen 30 und 50 (ACC-Farbsystem) gestaltet werden. Auf Teilflächen bis zu 30 v. H. können Holz-, und/oder Metallverkleidungen verwendet werden. Dabei muss mind. 30 v. H. der Fassadenfläche aus geschlossenen Fassadenflächen bestehen. Die Fassaden im WA-Gebiet müssen verputzt und in hellen Farbtönen in den Hellbezugswerten zwischen 70 und 95 (ACC-Farbsystem) gestaltet werden.

(4) **Garagen, Parkdecks und Nebengebäude:** Für Garagen und Nebengebäude im WA-Gebiet, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper. Garagen und Parkdecks im SO-Gebiet sind mit einem Grasdach zu versehen.

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

(6) **Einfriedigungen:** Im WA-Gebiet ist im Falle der Einfriedigung zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen i. S. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und der privaten Parkanlage eine Einfriedigung bis zu einer Höhe bis zu 1,60 m zulässig, gemessen ab Oberkante der zugehörigen Verkehrs- bzw. Grünfläche. Dabei ist die Einfriedigung aus einer maximal 0,80 m hohen Mauer herzustellen, auf die eine bis zu 0,80 m hohe Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen gesetzt werden kann.
- Festsetzungen auf Zeit** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2, Halbs. 1 BauGB)

Die Festsetzungen unter Punkt 6 gelten solange, wie im Bebauungsplan Nr. 57 A ein Sonstiges Sondergebiet "Kurgebiet" festgesetzt ist.

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 G 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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gebiet für Fremdenbeherbergung

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

0,25 Grundflächenzahl der baulichen Hauptanlagen (= Teile baulicher Anlagen i. S. § 19 Abs. 2 i. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO) als Höchstmaß

(0,25) Geschossflächenzahl der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GR max. 40 m² Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Quadratmeter (m²)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

OK max. 4,0 m Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter (m)

TH max. 6,0 m Traufhöhe in Meter (Schnittpunkt Wand/äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

FH max. 11,0 m Firsthöhe der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

über NN über Normalnull (NN)

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

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Parkplatz

Fußgängerbereich

verkehrsberuhigter Bereich

öffentliches Verkehrsgrün

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 zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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

Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze/Garagen/Parkdeck/Fahrradstellplätze/Wertstoffsammlplätze

IP 1 Immissionsorte für die Zuordnung der Zusatzkontingente (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen, der Öffentlichkeit und der Feuerwehr zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

Höhenpunkte

Böschungen

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Hinweis: Abstimmung im Einzelfall erfolgt im Beteiligungsverfahren mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein.

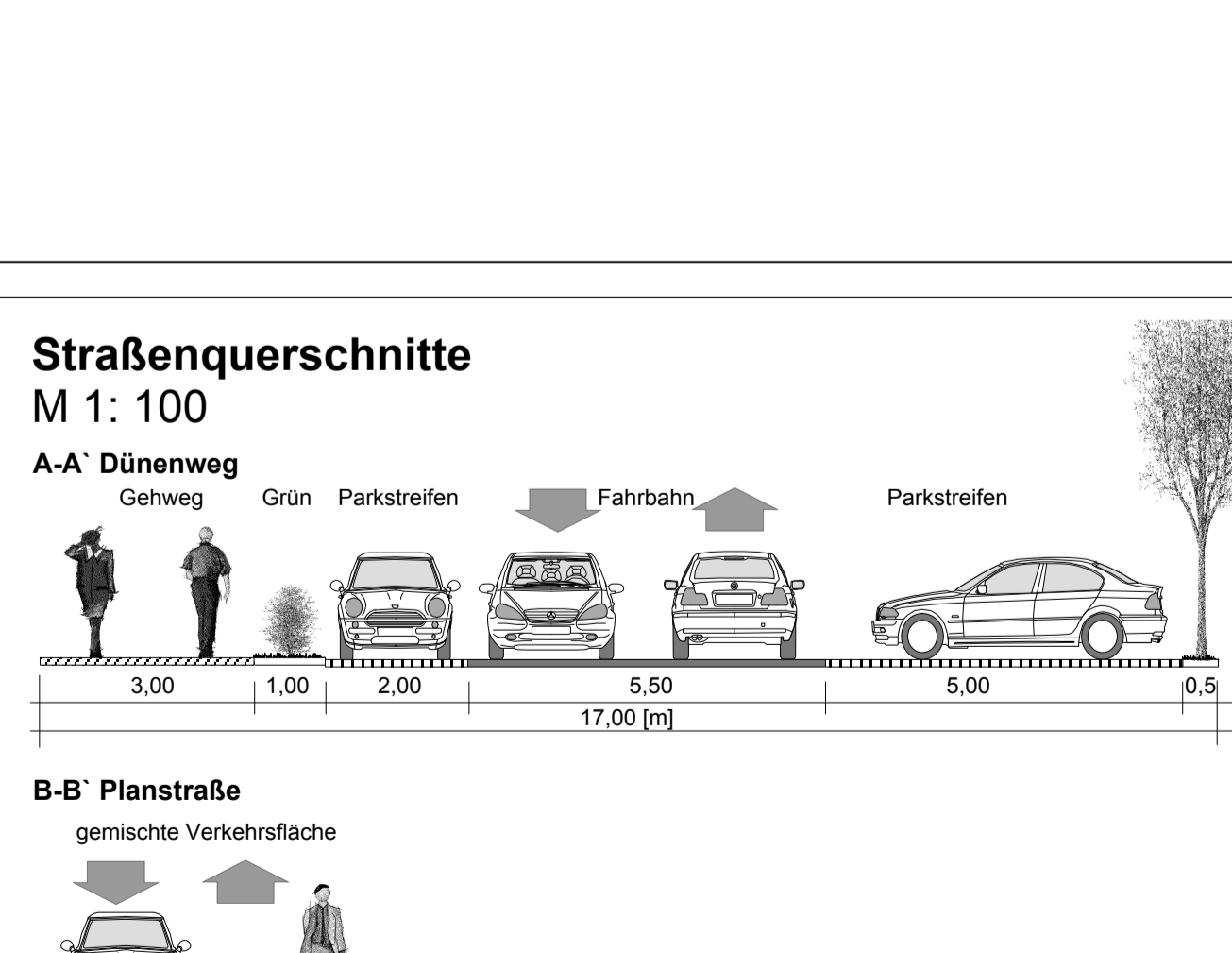
IV. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Hinweis: Abstimmung im Einzelfall erfolgt im Beteiligungsverfahren mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein.

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Straßenquerschnitte

M 1: 100

A-A' Dünenweg
Gehweg Grün Parkstreifen
17,00 [m]

B-B' Planstraße
gemischte Verkehrsfläche
4,50 [m]

Verfasser: STADTPLANUNG kompakt

Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
info@stadtplanung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2007.
 - Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.05.2007 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.02.2013 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 25.03.2013 bis zum 24.04.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.03.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten 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 18.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - 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 4 BauGB durchgeführt.
- Neustadt in Holstein, 21.05.2014 Siegel (gez. Dr. Tordis Batscheider) - Bürgermeisterin -
- Der katastermäßige Bestand am 07.01.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Norderstedt, 12.05.2014 Siegel (gez. Wilfried Patzelt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2013 und am 29.08.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.08.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Neustadt in Holstein, 21.05.2014 Siegel (gez. Dr. Tordis Batscheider) - Bürgermeisterin -
- Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Neustadt in Holstein, 21.05.2014 Siegel (gez. Dr. Tordis Batscheider) - Bürgermeisterin -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 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 27.05.2014 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 28.05.2014 in Kraft getreten.
- Neustadt in Holstein, 02.06.2014 Siegel (gez. Dr. Tordis Batscheider) - Bürgermeisterin -

Satzung der Stadt Neustadt in Holstein

über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 74

für ein Gebiet in Pelzerhaken zwischen der Strandalle, dem Dünenweg, der Straße Zum Leuchtturm und der Ostsee; „ehemaliges Schullandheim des Landkreises Göttingen“

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.

