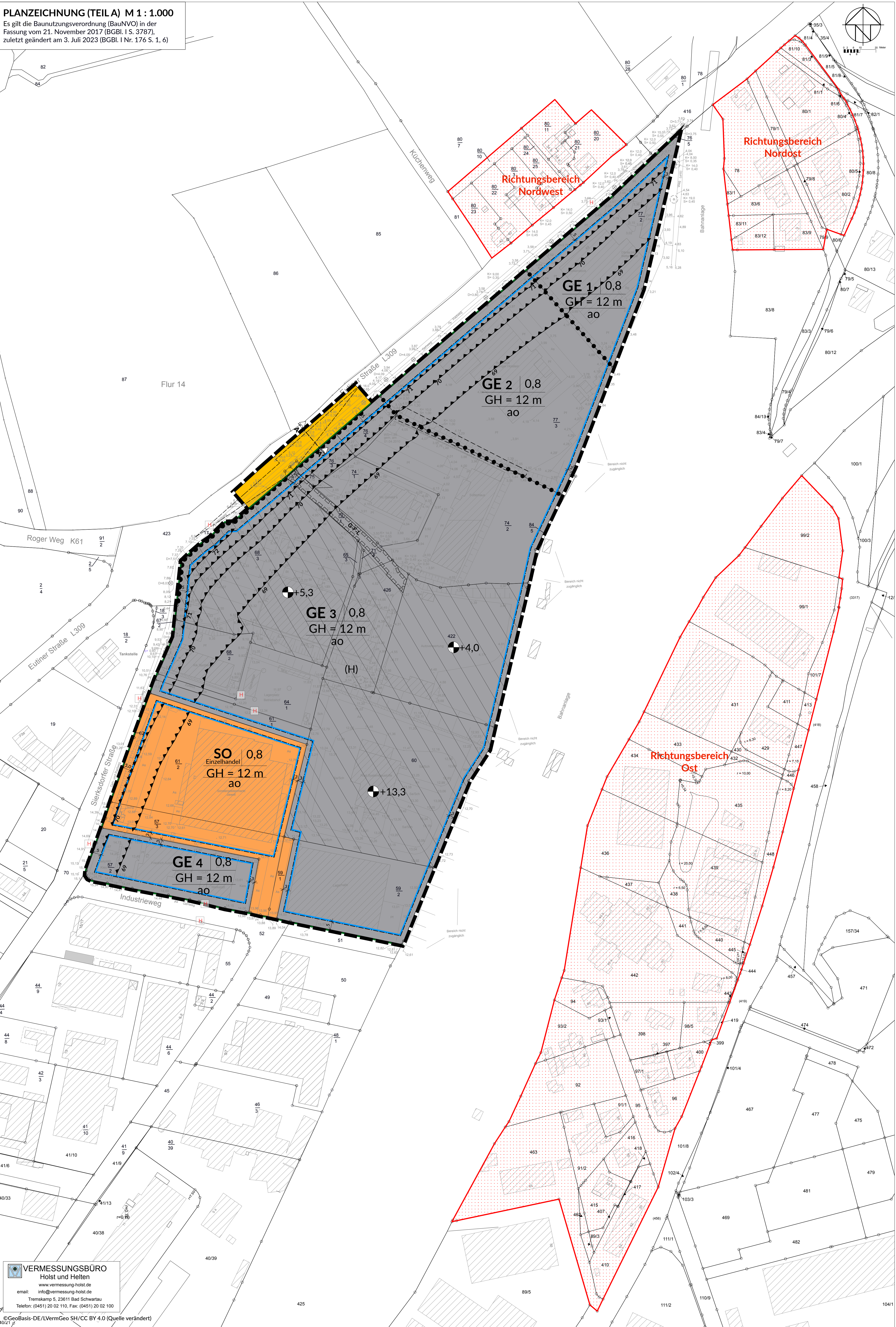


SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75  
Für das Gebiet: Gewerbegebiet südöstlich der Eutiner Straße (L309), östlich der Sierksdorfer Straße und westlich der Bahntrasse

PLANZEICHNUNG (TEILA) M 1 : 1.000  
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 4)



VERMESSUNGSBÜRO  
Holst und Hellen  
www.vermessung-holst.de  
email: info@vermessung-holst.de  
Trennkamp 5, 23611 Bad Schwartau  
Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN  
ZUR PLANZEICHNUNG TEILA

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
<b>GE<sub>1</sub></b> Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
<b>SO</b> Sondergebiet "Einzelhandel"	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</b>
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH = 12 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
<b>Bauweise und Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</b>
ao	Abweichende Bauweise
	Baugrenzen
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</b>
	Straßenverkehrsfläche, öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
<b>Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</b>
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 65/3, 68/3, 71/4, 74/1, 74/2, 75, 76/3, 422 und 426
<b>Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes</b>	<b>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</b>
	Maßgebliche Außenlärmpegel in Dezibel (dB), gemäß textlicher Festsetzung 4.1
	Richtungsbereiche für Zusatz-Lärmemissionskontingente, gemäß textl. Festsetzung 4.2
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Gewerbegebiete nach ihren Emissionskontingenten
	Höhenbezugspunkt, in Metern ü. NHN, gemäß textlicher Festsetzung 2.3
	Bereich mit abweichender Höhenfestsetzung, gemäß textlicher Festsetzung 2.3

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandener Hydrant
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude
	Bemaßung
	Sichtdreieck
	Gewässer Nr. 31 (Gewässer 2. Ordnung)
	Lage des Straßenquerschnitts

Alle Maße werden in Metern angegeben.

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB Nr.1)

1.1 Gewerbegebiete GE 1 - GE 4 (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandel

In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Abweichend davon sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, bei denen es sich um Verkaufsstätten für selbst produzierte und bearbeitete Produkte von ansässigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt (Annexhandel). Die Verkaufsfläche muss dabei im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem Handwerks- bzw. Produktionsbetrieb stehen und diesem in ihrer Dimension untergeordnet sein.

Abweichend davon sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dauerhaft genehmigt sind. Modernisierungen, Um- und Ausbauten sowie Wiederaufbauten innerhalb der zum Satzungsbeschluss bestehenden Gebäudekubatur sind zulässig. Für Neubauten oder Erweiterungen darf die zum Satzungsbeschluss genehmigte Grundfläche um bis zu 15 % überschritten werden, sofern keine Erweiterung der zum Satzungsbeschluss genehmigten Verkaufsfläche erfolgt. Die zulässigen Erweiterungen dürfen ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstung, ökologischer Einrichtungen sowie betriebsorganisatorischer Bereiche dienen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist unzulässig.

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind Sanitätswaren, Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Spielwaren, Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche und Bekleidungsaccessoires, Bettwäsche, Bettwaren, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Karawaren, Wohnaccessoires, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen, Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Gardinen / Zubehör, Uhren, Schmuck, Optik, Hörgeräteakustik, Fahrräder/Zubehör, Musikalien, Musikinstrumente, Baby-/Kinderartikel, Telekommunikation, Foto, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Apothekenwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich

1.1.2 Dienstleistungsbetriebe

In den Gewerbegebieten sind Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung nicht zulässig.

Abweichend davon sind Betriebe zulässig, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem baulich untergeordnet sind.

Abweichend davon sind auch Dienstleistungsbetriebe zulässig, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mit zentrumstypischer Ausrichtung baurechtlich genehmigt sind.

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Dienstleistungsbetriebe mit zentrumstypischer Ausrichtung sind Arzt- und Anwaltspraxen, Banken, Friseure, Galerien, Lotto-/Foto-Annahme-Stellen, Massagepraxen, Reisebüros, Saunen, Brauereien und Fitness-Studios, Schuh- und Schlüsselservices, Versicherungs- und Maklerbüros.

1.1.3 Betriebswohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.4 Außerdem sind in den Gewerbegebieten unzulässig:

- Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften

Abweichend davon sind Schank- und Speisegaststätten zulässig, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses genehmigt sind. Modernisierungen, Um- und Ausbauten sowie Wiederaufbauten innerhalb der zum Satzungsbeschluss bestehenden Gebäudekubatur sind zulässig. Für Neubauten oder Erweiterungen darf die zum Satzungsbeschluss genehmigte Grundfläche um bis zu 15 % überschritten werden, sofern die Überschreitung ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstung, ökologischer Einrichtungen sowie betriebsorganisatorischer Bereiche dient.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Abweichend davon sind Unterkünfte zur befristeten Unterbringung von Beschäftigten der im Plangebiet oder in angrenzenden Gewerbegebieten ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig (z. B. Lkw-Fahrer, Saisonarbeitskräfte, Monteure oder Fachpersonal auf Dienstreise), wenn eine Nutzung zur Erholungswohnung ausgeschlossen ist und die Aufenthaltsdauer der untergebrachten Personen weniger als sechs Monate beträgt.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

- Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- Vergnügungstätten mit Ausnahme von Diskotheken.

(§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

1.2 Sondergebiet Einzelhandel

Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Betriebsform Sonder- und Restpostenmarkt sowie von sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Zulässig sind:

- Sonder- und Restpostenmärkte ohne Ausprägung eines Hauptsortimentes. Diese darf ein einzelnes Sortiment 50 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Getränkemarkte mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m<sup>2</sup>.

Die maximale Verkaufsfläche für Sonder- und Restpostenmärkte beträgt 3.000 m<sup>2</sup>. Für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gilt keine Verkaufsflächenbeschränkung. Bei den sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ist die maximale Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu begrenzen. (§ 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:  
Lebende Tiere, Zierartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung, Gartenbedarf, Pflanzen, Pflegeartikel, Düngemittel, Gartengeräte, Rasenmäher, Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Unterhaltungselektronik, Computer/Zubehör, Elektrokleingeräte, Medien, Elektrowerkzeuge, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, baumarktrelevante Haushaltswaren, Sanitär, Fliesen, Rolläden, Rollos, Markisen, Sportgeräte, Kinderswagen, Autokinderstühle, Möbel, Küchen, Büromöbel, Badmöbel, -ausrüstung, Gartenmöbel, Matratzen, Matratzenschoner, Teppiche, Bodenbeläge, Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper, Campingartikel, Auto- und Motorzubehör, Reissortartikel, Jagdbedarf, Angelbedarf.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude.

2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 3,50 m durch technische Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien überschritten werden.

2.3 In der Regel ist der untere Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen das vorhandene Straßenniveau der erschließenden Straße, gemessen in der Mitte der erschließungseitigen Grundstücksfreite. Im SO Einzelhandel gilt hierbei die westlich gelegene Sierksdorfer Straße als erschließende Straße. Davon abweichend gilt bei dem mit "H" markiertem Bereich die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe als unterer Bezugspunkt.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Innerhalb des mit abweichender offener Bauweise festgesetzten Baugebiets sind Gebäude ohne Längsbegrenzung zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein einzuhalten.

4.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Neustadt i.H. zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

4.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109:2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der Planzeichnung (Teil A) für Aufenthaltsräume festgesetzt.

4.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle für die genannten Richtungen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterierung“ vom Dezember 2006 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Richtungsbezogene Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche	Nordwest		Nordost		Ost	
	LeK Tag	LeK Nacht	LeK Tag	LeK Nacht	LeK Tag	LeK Nacht
GE <sub>1</sub>	55	40	-	50	-	55
GE <sub>2</sub>	-	40	-	55	-	50
GE <sub>3</sub>	-	45	-	55	-	45
SO	-	50	-	55	-	50
GE <sub>4</sub>	-	55	-	-	-	55

Erläuterungen:

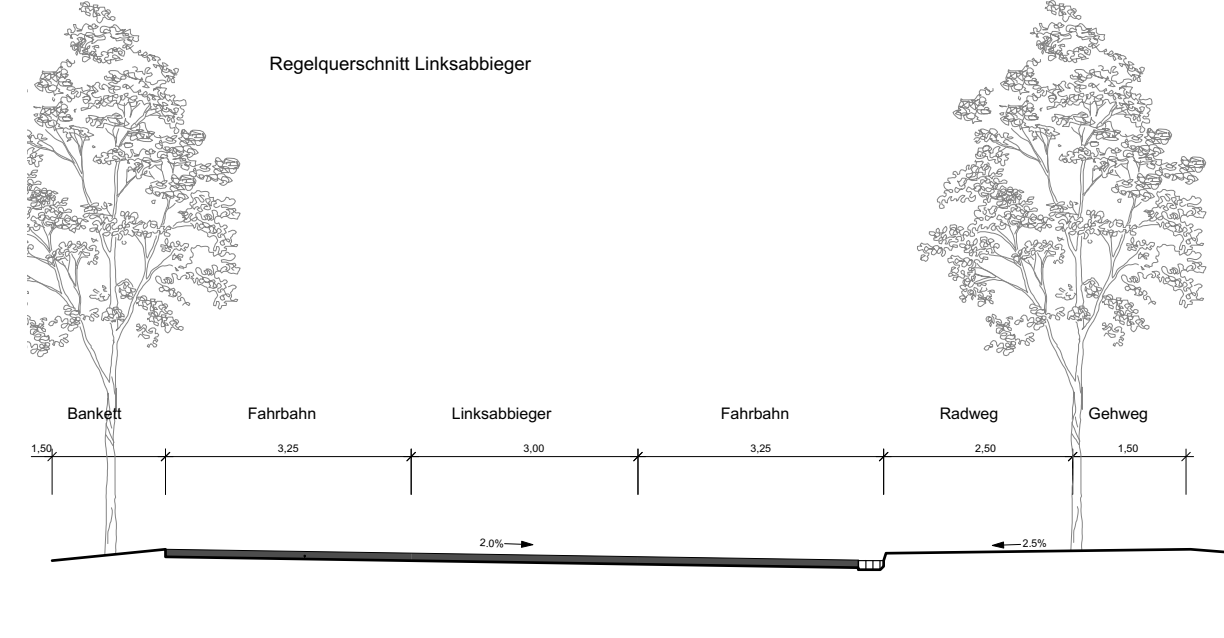
LeK: Emissionskontingent  
-: uneingeschränkt, kein Kontingent zu vergeben

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Die Einhaltung der in Tabelle festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

4.3 Von den Festsetzungen 4.1 und 4.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Straßenquerschnitt A - A'; Plankreuzung; Maßstab 1:100 (Darstellung ohne Normcharakter)



ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

Potential betroffene Artengruppen	Maßnahmen	Zeitraum
Gebäudeinsekten	Prüfung des Gebäudes auf Quarantänegefahr für Fledermäuse (Fledermausarten, Winterquartiere, Fledermaus- und Fledermaus-Nisthöhlen im Inneren des Gebäudes)	Vor dem Gebäudeabruch
Gebäudebräuer	Nachweis, ob bestehende Schuttbauwerke, Mauerwerk oder Hauswand für Insekten in oder an betroffenen Gebäuden haben und prüfen ob geschützte Stellen vorhanden sind	Vor dem Gebäudeabruch
Fallen oder Abstürzen von Bäumen und sonstigen Gehölzen	Fallen von Bäumen und sonstigen Gehölzen (Spezial- und Spezialisten von Fledermäusen (Brennholzschneise ab 30 cm x Durchmesser ab 10 cm))	Nach dem 1. Dezember bis 31. März
Besondere geschützte Tierarten	Fallen von Bäumen (Brennholzschneise < 30 cm), Nachweise und Fledermausarten an Gebäuden und sonstigen Stellen	Nach dem 1. Dezember bis 31. März

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.11.2008.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Nord" am .....
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... (einschließlich) durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgestellt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in "....." ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden zusätzlich unter "www.stadt-neustadt.de/Stadt-Rathaus/Stadtbauamt/Stadtplanung/Aktuelle-Bauleitpläne" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 (2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neustadt in Holstein, den ..... Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neustadt in Holstein, den ..... öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 75, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Neustadt in Holstein, den ..... Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

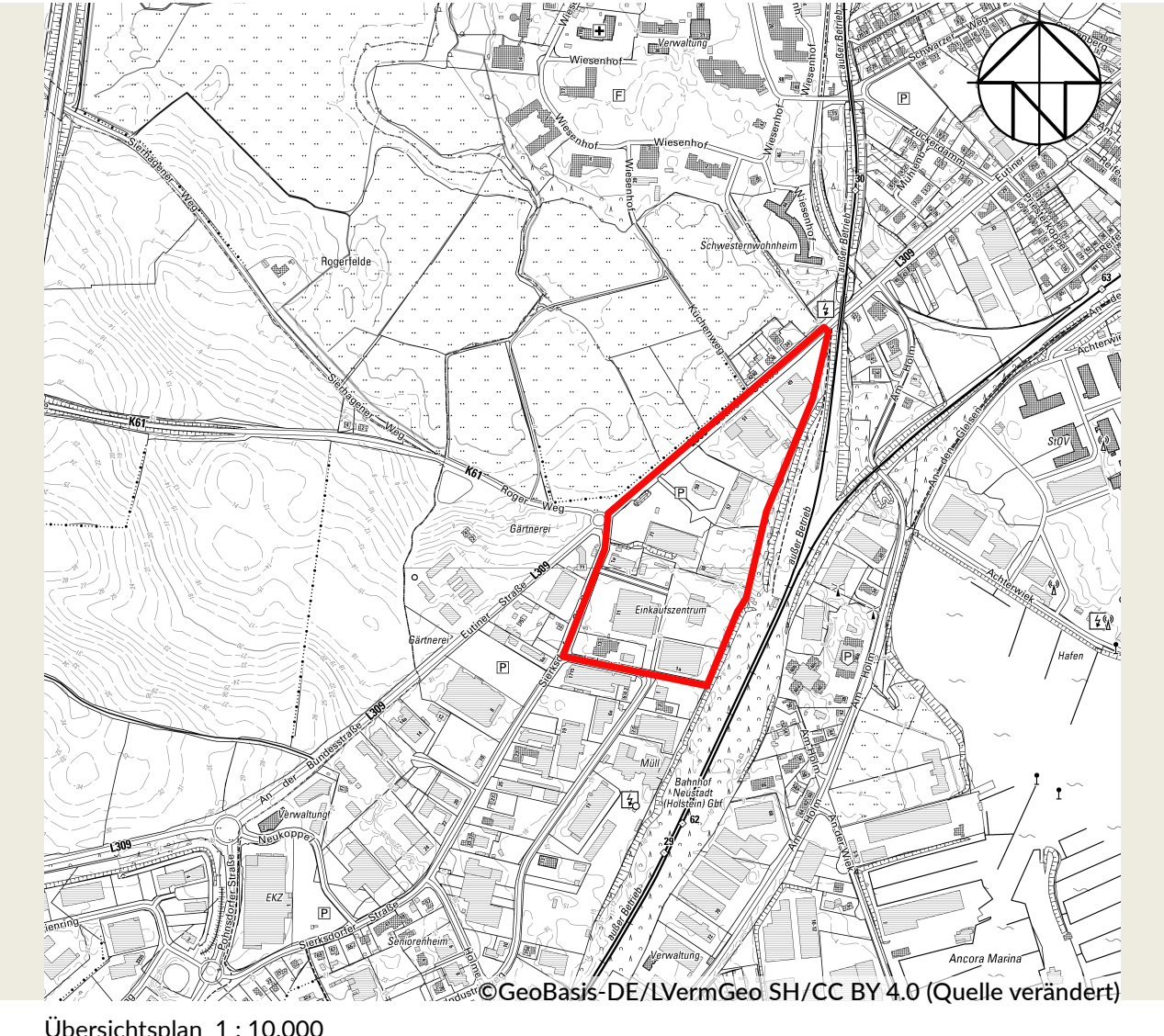
Neustadt in Holstein, den ..... Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 75 durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch öffentliche Bekanntmachung am ..... sowie durch schriftliche Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Neustadt in Holstein, den ..... Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom ..... folgende Satzung über den beschleunigten Bebauungsplan Nr. 75 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB), für das Gebiet: "Gewerbegebiet südöstlich der Eutiner Straße (L309), östlich der Sierksdorfer Straße und westlich der Bahntrasse", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtspln 1:10.000

SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN  
ÜBER DEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 75

Für das Gebiet:  
"Gewerbegebiet südöstlich der Eutinerstraße (L309),  
östlich der Sierksdorfer Straße  
und westlich der Bahntrasse"