

# BEBAUUNGSPLAN NR. 85, 1. ÄNDERUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER	§ 11 BauNVO
<b>A</b>	BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER	
<b>VK</b>	VERKAUFSFLÄCHE	
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>GR</b>	GRUNDFLÄCHE	
<b>I</b>	MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
<b>GH</b>	MAX. HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER NORMALNULL	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
<b>a</b>	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	GEHÖLZSTREIFEN	
	EXTENSIVE OBSTWIESE	
	RETENTIONSRAUM	
	PARKANLAGE	

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO	§§ 22 und 23 BauNVO
§ 11 BauNVO	

### SONSTIGE PLANZEICHEN

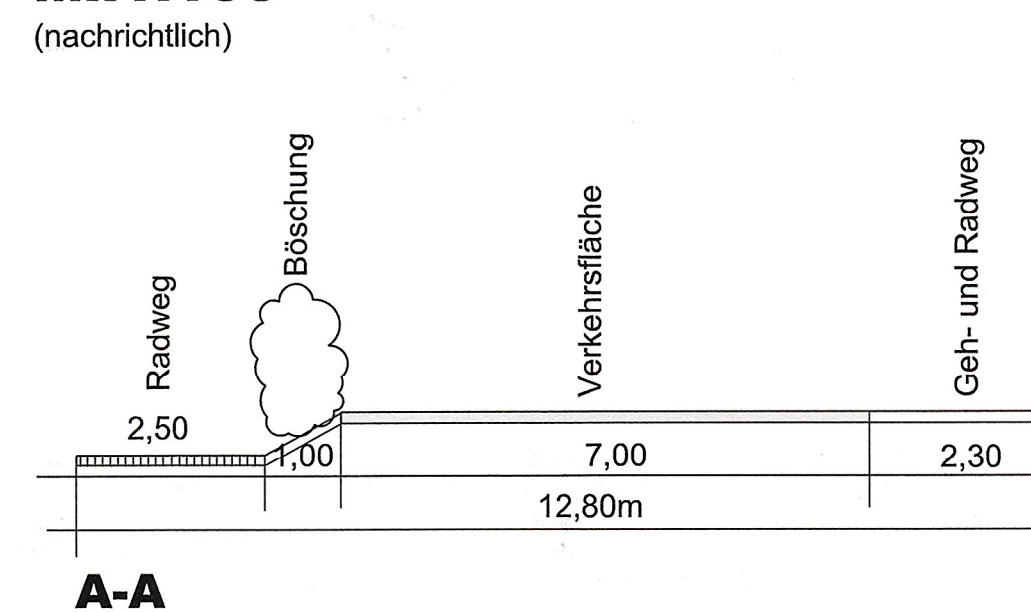
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE, ÜBERDACHTE STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO § 1 Abs. 16 BauNVO
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
	BÖSCHUNGEN	
	ZAUN, VORHANDEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRENZEN	
	SICHTDREIECK	
	MÖGLICHE WANDERWEGE	

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	BEZEICHNUNG DER MASSNAHME	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## STRASSENQUERSCHNITT

M.: 1:100 (nachrichtlich)



## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG, ZULÄSSIGE NUTZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET -GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL- (§ 11 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Einzelhandelsbetriebe für Drogeriewaren sind unzulässig.
- Innerhalb des Baufensters A sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente darf max. 15% der Verkaufsfläche betragen.
- Innerhalb des Baufensters B sind Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe zulässig. Der Anteil zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment darf max. 15% der Verkaufsfläche betragen.
- Innerhalb des Baufensters C sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich mit folgenden Sortimenten zulässig:
  - Campingartikel
  - Gartenbedarf und Gartenmöbel
  - Reissportartikel
  - Tierpflegemittel und Tiernahrung
  - Sportgroßgeräte mit Bezug zu Strand und Wasser
  - Bau- und Heimwerkerbedarf
- Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Verkaufsflächen sind im Baufenster A oder im Baufenster C Getränke auf insgesamt max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Der Anteil nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente als Randsortiment darf insgesamt max. 10% der Verkaufsfläche betragen.
- Innerhalb des Baufensters D ist eine Tankstelle mit Waschplatz und Nebenanlagen mit einem Tankstellenshop zulässig.
- Im Sondergebiet sind in untergeordnetem Umfang auch Dienstleistungsbetriebe und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
- Sortimentsliste
 

nahversorgungsrelevante Sortimente sind:	zentrenrelevante Sortimente sind:
- Nahrungs- und Genussmittel	- Bücher, Spielwaren, Bastelartikel
- Tabakwaren, Reformwaren	- Sanitätswaren
- Getränke	- Bekleidung, Wäsche
- Drogeriewaren, Apothekerwaren	- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Schreib-, Papierwaren, Zeitschriften / Zeitungen	- Schuhe, Lederwaren
- Schnittblumen	- Sportbekleidung, Sportschuhe
	- Elektrokleinere
nicht zentrenrelevante Sortimente sind:	- Lebende Tiere, Zoocartikel
- Gartenbedarf / Pflanzen / Zubehör	- Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik
- Gartenmöbel	- Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Bilder / -Rahmen
- Tierpflegemittel, Tiernahrung	- Haus-/Tischwäsche, Bettwäsche
- Möbel, Küchen, Büromöbel	- Uhren, Schmuck
- Matratzen	- Optik, Akustik
- Gardinen / Zubehör	- Musikalien
- Teppiche, Bodenbeläge	- Antiquitäten, Münzen
- Eisenwaren, Werkzeuge	- Baby-/Kinderartikel
- Badeeinrichtungen, Sanitär, Fliesen	- Angelbedarf
- Installationsmaterial, Rollläden, Rollläden	- Fahrräder / Zubehör
- Markisen	- Telekommunikation
- Farben, Lacke, Tapeten	- Foto / Zubehör
- Holz, Bauelemente	
- Campingartikel	
- Sportgroßgeräte	
- Reissportartikel	
- Jagdbedarf	
- Auto- / Motorradzubehör	
- Arbeitsbekleidung	
- Elektrogeräte, Haushaltsgeräte	
- Lampen / Leuchten	
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger	
- Computer / Zubehör	

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,9 überschritten werden.

#### 2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die festgesetzte max. zulässige Höhe baulicher Anlagen darf für notwendige Haustechnikanlagen um max. 3 m überschritten werden.

### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Gebäudelängen von mehr als 50 m sind zulässig.

### 4. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 39.000 m<sup>2</sup>.

### 5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen (Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung)

#### 5.1 EXTENSIVE OBSTWIESE

Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche ist eine extensive Obstwiese zu entwickeln. Anzupflanzen sind mind. 60 hochstämmige Obstbäume. Die Unternutzung ist als extensive Wiesenfläche anzulegen.

#### 5.2 FREIWACHSENDE HECKE

Auf den mit Ziffer 3 festgesetzten Flächen sind freiwachsende Hecken oder Gehölzflächen aus regionaltypischen Laubgehölzen auf einer mind. 1 m hohen Verwallung, gemessen ab Oberkante der Stellplatzflächen anzulegen.

#### 5.3 RETENTIONSRAUM

Auf der mit Ziffer 4 festgesetzten Fläche sind naturnahe Regenrückhalteanlagen bis zu einer Fläche von max. 2.000 m<sup>2</sup> zulässig. Notwendige Bewirtschaftungswege sowie die Anlage eines Fußwegs in wassergebundener Bauweise sind zulässig. Die verbleibende Fläche ist als extensive Wiese anzulegen.

### 6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, § 9 Abs. 1a BauGB)

(Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung)

#### 6.1 BEPFLANZUNG VON STELLPLATZANLAGEN

Stellplätze ohne Überdachung sind mit regionaltypischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist ein Baum je 8 Stellplätze.

### 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)

#### 7.1 DACHGESTALTUNG DER HAUPTANLAGEN

Spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

#### 7.2 AUSSENWÄNDE DER HAUPTANLAGEN

Spiegelnde Materialien für die Außenwandgestaltung sind unzulässig.

#### 7.3 WERBEANLAGEN

(1) Außerhalb der überbaubaren Flächen sind max. 5 Werbeanlagen mit einer Größe von je max. 12 m<sup>2</sup> zulässig.

(2) Im Baufenster A dürfen Werbeanlagen die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen um max. 2 m überschreiten. Je Gebäuseite ist diese Überschreitung durch max. eine Werbeanlage zulässig. Im Baufenster D dürfen die Anzeigetafeln für Kraftstoffpreise die festgesetzte max. zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten.

(3) Innerhalb der Grünflächen sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Werbestellen keine Werbeanlagen zulässig. Abweichend hiervon dürfen innerhalb der am Rettiner Weg festgesetzten privaten Grünfläche der Zweckbestimmung "Parkanlage" max. 8 Fahnenmasten errichtet werden.

(4) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

**Hinweis:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Neustadt in Holstein, Markt 1, 23730 Neustadt in Holstein, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bauabwägung verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden bei der Stadt Neustadt in Holstein zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Arbeitsentwurf im Auftrag der Stadt Neustadt in Holstein durch das Planungsbüro Ostholstein (LBO), Trommsdorff 24, 23611 Bad Schwartau, www.lbo-h.de

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 24.09.2020 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Neustadt in Holstein für das Gebiet nördlich des Rettiner Wegs, östlich des Ostrings (Einzelhandelsstandort Rettiner Weg), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein vom 16.05.2019.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 05.03.2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2020 bis 15.06.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.05.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ öffentlich 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/Stad-Rathaus/Stadtbauamt/Stadplanung/Aktuelle-Bauleitpläne> ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neustadt i.H., den 15.12.2020  
  
 Mikko Spieckermann  
 Bürgermeister

Oldenburg i.H., den 07.07.2020  
  
 Mikko Spieckermann  
 -Öffent. best. Verm.-Ing.-

Neustadt i.H., den 15.12.2020  
  
 Mikko Spieckermann  
 Bürgermeister

Neustadt i.H., den 15.12.2020  
  
 Mikko Spieckermann  
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse 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 23.12.2020 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten“ öffentlich 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.  
 Die Satzung ist mithin am 30.12.2020 in Kraft getreten.

Neustadt i.H., den 03.02.2021  
  
 Mikko Spieckermann  
 Bürgermeister

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Neustadt in Holstein übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Neustadt in Holstein kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85

für das Gebiet nördlich des Rettiner Wegs, östlich des Ostrings (Einzelhandelsstandort Rettiner Weg)

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. September 2020

