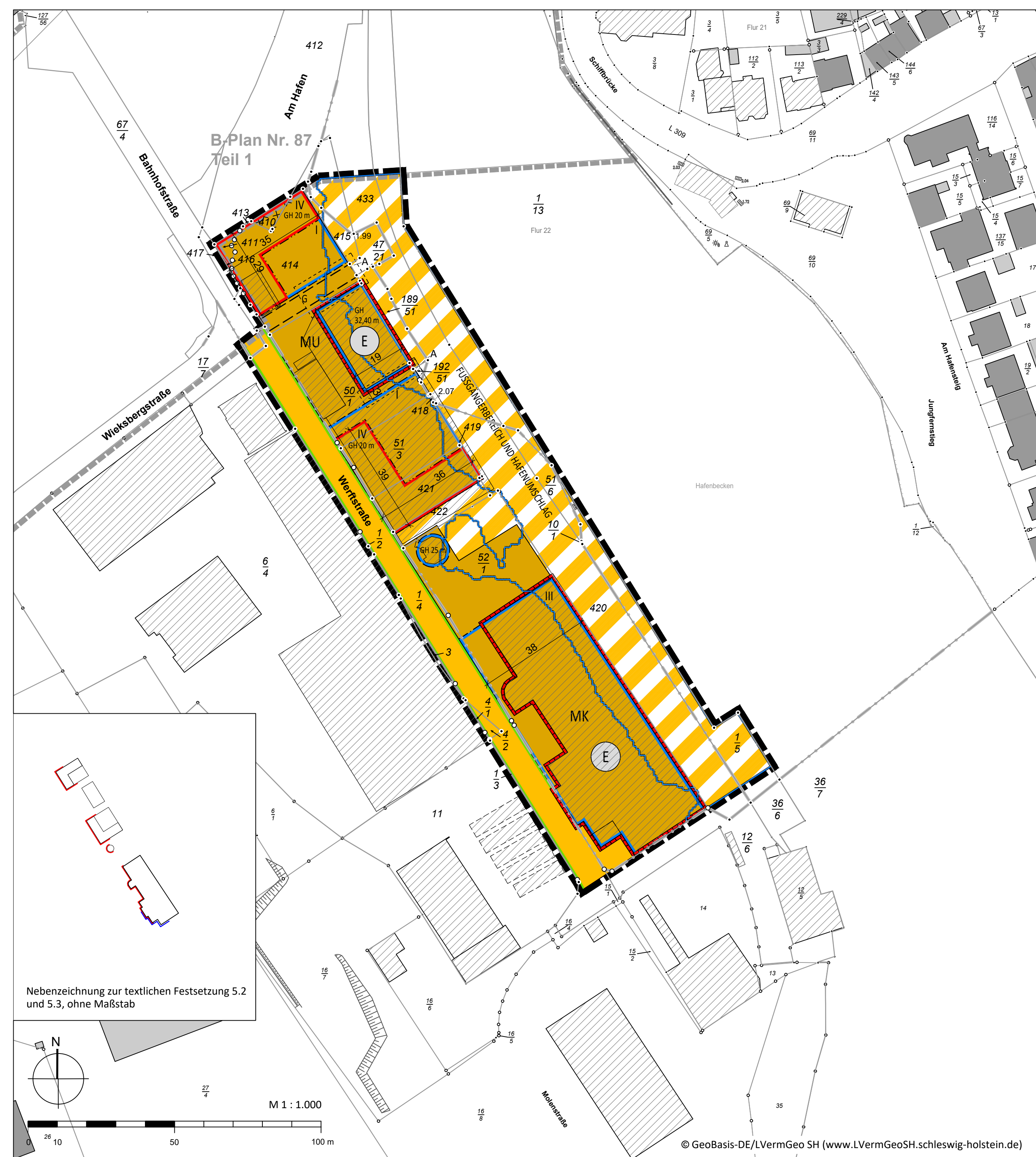


Teil A: Planzeichnung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807).



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990, zuletzt geändert am 04.05.2017.

Art der baulichen Nutzung	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
z.B. MU Urbanes Gebiet	Potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet (Geländehöhe < 2,5 m über NHN)
z.B. MK Kerngebiet	Darstellungen ohne Normcharakter
Maß der baulichen Nutzung	Flurstücksnummer
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Vorhandene Gebäude und Nebengebäude
z.B. GH 20 Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN	Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
Baulinien, Baugrenzen	z.B. 2:30 Geländehöhe über NHN
Baugrenze	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Baulinie	z.B. 3 Bemaßung in Meter
Verkehrsflächen	Sonstige Planzeichen
Straßenverkehrsflächen	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
	Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Besondere Festsetzung zu Abstandsflächen (s. textliche Festsetzung 2.2)

Teil B: Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

- In den Baugebieten sind Vergnügungsstätten sowie Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (Bordelle und bordellartige Betriebe) unzulässig.
- In den Baugebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, unzulässig. Wettlokale im Sinne von § 1 Abs. 2 und Wettbüros im Sinne von § 1 Abs. 3 der Sportwettvertriebsverordnung (SVV) des Landes Schleswig-Holstein sind ebenfalls unzulässig.
- In den Baugebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 300 m² Geschossfläche nicht überschreiten und nicht mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Neustadt i. H. handeln: Sanitätswaren, Bücher, Spiel- und Bastelartikel, Bekleidung, Wäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Schuhe, Lederwaren, Elektrokleingeräte, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Haushaltswaren, Antiquitäten, Haus-/Tischwäsche, Uhren, Schmuck, Optik, Akustik, Fahrräder/Zubehör, Musikalien, Musikinstrumente, Telekommunikation, Fotbedarf.
- In den Baugebieten sind Tankstellen, mit Ausnahme von E-Mobil-Tankstellen, unzulässig.
- In den Baugebieten sind Werbeanlagen für Fremdwerbung im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebs unzulässig.
- In den Baugebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen unzulässig.
- In den Baugebieten ist die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne des § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig.
- Im Kerngebiet ist das Wohnen im Erdgeschoss unzulässig.
- Im Kerngebiet ist das Wohnen, außer im Obergeschoss des Wasserturms, unzulässig.

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

- In den Baugebieten errechnet sich die zulässige Grundfläche als Höchstmaß jeweils aus den durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
- In dem mit A gekennzeichneten Bereich, wird eine Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 LBauO auf 3 m zugelassen.
- Zur Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann die zulässige Grundfläche im urbanen Gebiet und im Kerngebiet MK 2 bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, wenn die technische Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann.
- In den Baugebieten können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen für Balkone, Erker oder Loggien ab dem 2. Vollgeschoss in einer Tiefe von bis zu maximal 1,5 m zugelassen werden. Im Erdgeschoss vor dem Petersen-Speicher und dem HDM dürfen Laderampen die Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.
- Technikaufbauten mit einer maximalen Grundflächen von 4 m² können auch oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse und Gebäudehöhen zugelassen werden, wenn sie die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigen und mindestens 2,5 m von der Gebäudekante abgerückt sind.

3. Bauliche Anforderungen zur Nutzung Erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- Bei der Errichtung von Gebäuden sind technische Maßnahmen vorzubereiten, die eine Erzeugung von Strom aus Erneuerbarer Energie zulassen bzw. deren Nachrüstung ermöglichen. Im Hausanschlussraum oder einem geeigneten anderen Raum ist eine Fläche von mind. 2,00 m² je Gebäude für eine Stromspeichermöglichkeit oder ähnliche Geräte zur Nutzung Erneuerbarer Energien vorzuhalten.
- Zur Nutzung von erneuerbarem Strom sind technische Maßnahmen zur Vorbereitung einer Lademöglichkeit von elektrisch betriebenen Fahrzeugen auf mindestens 25% der notwendigen Stellplätze vorzubereiten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**

Acer platanoides (Spitzahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Tilia cordata (Winterlinde)	Platanus spec. (Platane)
Quercus petraea (Traubeneiche)	Malus spec. (Zierapfel in Sorten)
Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)	Prunus spec. (Zierkirsche in Sorten)

- Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

5. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Teile des Plangebiets liegen im Hochwasserrisikogebiet der Ostsee. Um hier eine Gefährdung von Personen von vornherein auszuschließen, erfolgen die Festsetzungen, dass im urbanen Gebiet und in den Kerngebieten die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 3,50 m über NHN herzustellen ist. Die Lagerung von flüssigen Brennstoffen und anderen wassergefährdenden Stoffen unterhalb einer Höhe von 3,50 m über NHN ist unzulässig.
- Im Plangebiet gilt für die Abschnitte der Baukörper, die in der Nebenzeichnung zum Lärmschutz rot (Verkehrslärm) gekennzeichnet sind:
 - Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außentüren, Fenstern, Außenwänden, Dächern) ist nach der DIN 4109-1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

- Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

- Im Plangebiet gilt für die Abschnitte der Baukörper, die in der Nebenzeichnung zum Lärmschutz blau (Gewerbelärm) gekennzeichnet sind:
 - Fenster von Aufenthaltsräumen in den gekennzeichneten Bereichen sind entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch geschlossen verglaste Vorbauten vor Lärm zu schützen.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Landesbauordnung LBO)

- Im urbanen Gebiet sind nur Flachdächer (Dachneigung < 10°) zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) sind zulässig. Flachdächer sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
- Von einer Dachbegrünung gemäß 7.1 kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbare Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Dachterrassen und technische Anlagen, außer Solaranlagen, sind insgesamt auf höchstens 30 % der Dachflächen von Gebäuden zulässig.
- Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Solaranlagen auf Flachdächern müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Die Oberkante der Solaranlage darf maximal 0,8 m über der Dachhaut liegen. Solaranlagen auf geneigten Dächern sind im gleichen Neigungswinkel anzubringen wie die übrige Dachfläche.
- Glänzende und spiegelnde Materialien zur Dacheindeckung sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Für die Außenwandgestaltung ist Sichtmauerwerk in Rötönen zu verwenden. Für max. 20 % der Außenwandflächen je Gebäudeseite sind andere Materialien wie Putz, Holz oder Stahl zulässig. Fensterflächen sind hierbei nicht mitzurechnen.
- In den Baugebieten sind Grundstückseinfriedungen unzulässig. Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen und mindestens 3 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sind. Als Einfriedungen sind nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahme nach Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. (4) Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 362) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasser- und Schiffsahrtsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Hinweise

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Neustadt in Holstein, Am Markt 1, 23730 Neustadt in Holstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Sanierungsatzung

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Neustadt über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Hafenwestseite“. Die sanierungsrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Folgende Maßnahmen sind erforderlich um ein Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen:

Zum Schutz von europäischen Vogelarten ist die Beseitigung von Gehölzen und der Abriss oder Umbau von Gebäuden nur außerhalb des Brutzeitraumes (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Nester und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz der Fledermause nur vom 15. August bis 30. September zulässig bzw. nach fachkundigem Nachweis, dass keine Quartiere betroffen sind (Besatzkontrollen). Baumfällungen mit Stammdurchmesser < 50 cm sind nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig bzw. alternativ ebenfalls erst nach fachkundigem Nachweis, dass keine Quartiere betroffen sind (Besatzkontrollen).

Für den Verlust von Brutplätzen der Mehlschwalbe am Wasserturm und am ehemaligen HaGe-Speicher ist als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) die Anbringung von 39 Kunstnestern in räumlicher Nähe zu den ursprünglichen Niststandorten durchzuführen.

Werbesatzung

Die Werbesatzung der Stadt Neustadt in Holstein ist zu beachten. Der Satzungstext ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Bodenschutz

Ergeben sich bei Sondierungsarbeiten und / oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und / oder eine Altlast, so ist diese der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, sodass Maßnahmen zur Gefahrenminderung und / oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Grundwasserschutz

Beim Antreffen von Brunnen während der Bauarbeiten sind diese ordnungsgerecht zurückzubauen. Im Kapitel Grundwasserschutz, in der Begründung zu diesem Bebauungsplan, sind in der Abbildung Punkte markiert, in denen besonders auf vorhandene Brunnen zu achten ist. Wird ein Brunnen angetroffen ist die untere Wasserbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. An Punkt 1 in der Abbildung befindet sich ein artesischer Brunnen. Soll dieser genutzt werden, ist die Nutzung bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Findet keine Nutzung statt, ist der Brunnen fachgerecht zurückzubauen bevor dieser in den weiteren Arbeiten überbaut wird.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB, § 13a BauGB und § 172 BauGB sowie nach § 84 Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 Teil 2 „Hafenwestseite Süd“ für den Bereich östlich der Werftstraße und westlich des Hafenbeckens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.02.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 12.03.2020.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2021 bis zum 06.08.2021 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 25.06.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.stadt-neustadt.de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Neustadt i. H., den
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 18.10.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den
(Ort, Datum, Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.09.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Neustadt i. H., den
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

- Ausfertigung: Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Neustadt i. H., den
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

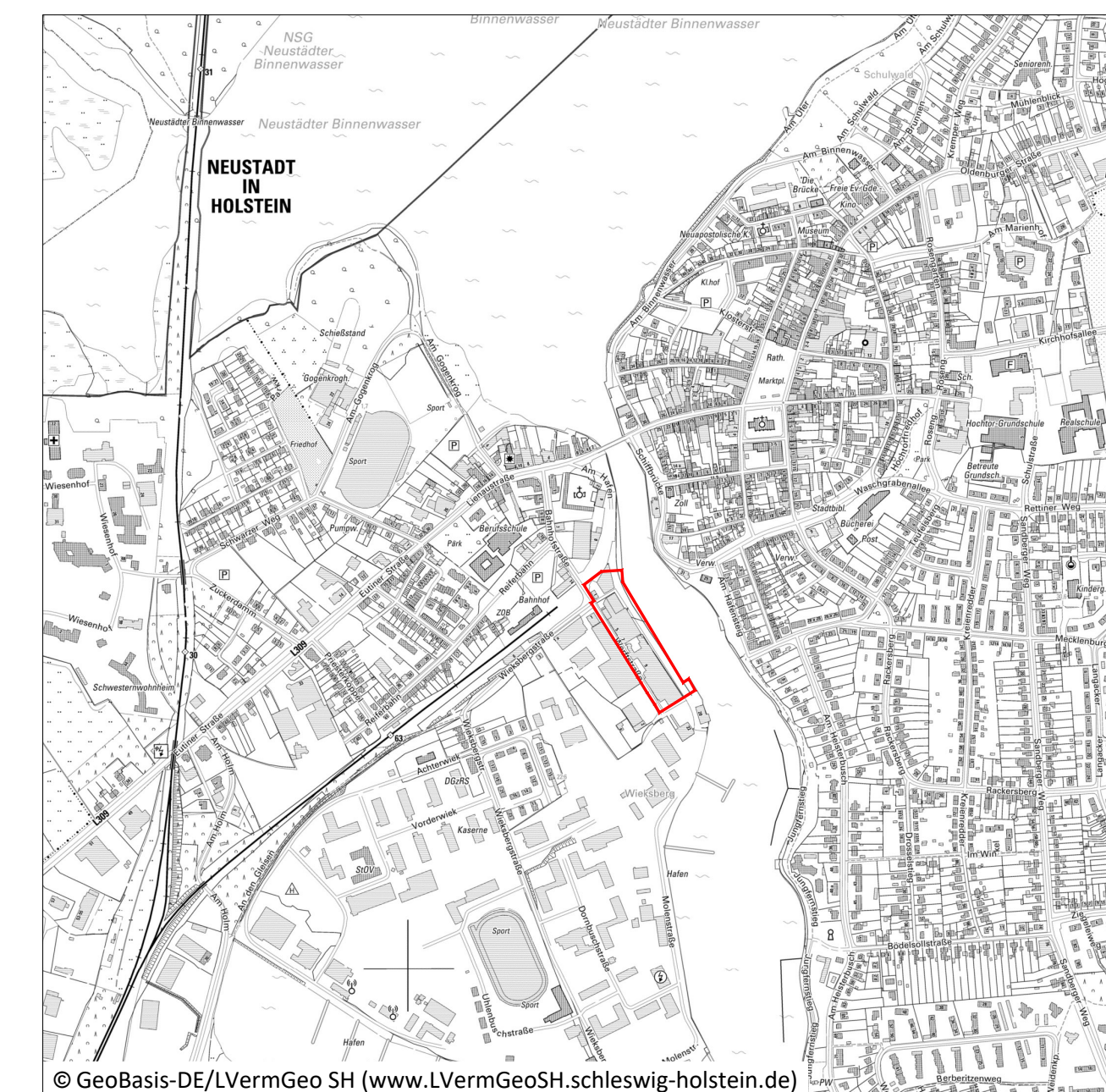
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.12.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 02.12.2021 in Kraft getreten.

Neustadt i. H., den
(Ort, Datum, Siegel)

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 87 Teil 2 der Stadt Neustadt i.H. übereinstimmt.

Auf Anfrage bei der Stadt Neustadt i.H., Fachbereich Stadtplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Satzung der Stadt Neustadt i. H. über den Bebauungsplan Nr. 87 Teil 2 "Hafenwestseite Süd"

für das Gebiet östlich der Werftstraße und westlich des Hafenbeckens mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung Stand: 10.12.2021