

Planzeichnung (Teil A)

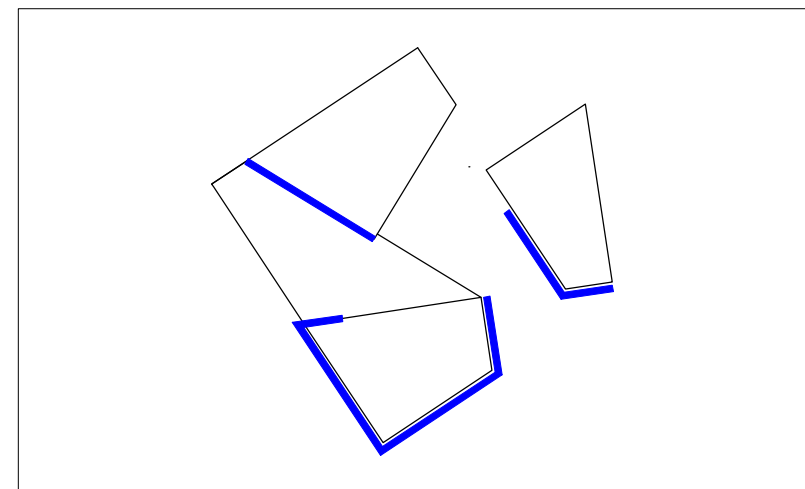
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6)



Zeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Art der baulichen Nutzung	Sonstige Planzeichen
MU Urbanes Gebiet	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Maß der baulichen Nutzung	Bemaßung in Meter
z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
z.B. GH 20 Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN	Besondere Festsetzung zu Abstandsflächen (s. textliche Festsetzung 2.5)
Baulinien, Baugrenzen	Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Baugrenze	Potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet (Geländehöhe < 2,5 m über NHN)
Baulinie	Darstellungen ohne Normcharakter
Verkehrsflächen	Flurstücksnummer
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Vorhandene Gebäude und Nebengebäude
	Geltungsbereich anderer Bebauungspläne
	z.B. 2:30 Geländehöhe über NHN



Nebenzzeichnung zur textlichen Festsetzung 5.2, ohne Maßstab

Text (Teil B)

Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - Vergnügungstätten 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) sind unzulässig.
 - Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sind unzulässig. Wettotokale im Sinne von § 1 Abs. 2 und Wettbüros im Sinne von § 1 Abs. 3 der Sportwettvertriebsverordnung (SVV) des Landes Schleswig-Holstein sind ebenfalls unzulässig.
 - Einzelhandelsbetriebe sind 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, Fotobedarf.
 - Tankstellen, mit Ausnahme von E-Mobil-Tankstellen, sind unzulässig.
 - Mindestens 40 % der Bruttogeschossfläche im Gebiet müssen für Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke verwendet werden. Mindestens 30 % der Bruttogeschossfläche im Gebiet müssen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes verwendet werden.
 - Das Wohnen im Erdgeschoss ist im Plangebiet unzulässig.
 - Werbeanlagen für Fremdgewerbe im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebs sind unzulässig.

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

- Die zulässige Grundfläche als Höchstmaß errechnet sich jeweils aus den durch die Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
- Zur Anlage von Tiefgaragen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO kann die zulässige Grundfläche im urbanen Gebiet bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, wenn die technische Machbarkeit der Ableitung des anfallenden Regenwassers nachgewiesen werden kann.
- Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können für Balkone, Erker oder Loggien ab dem 2. Vollgeschoss in einer Tiefe von bis zu maximal 1,5 m zugelassen werden. Eine Überschreitung der Baulinien ist unzulässig.
- Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist Normalhöhennull (NHN). Die Gebäudehöhe ist die Höhe des höchsten Punktes des Gebäudedaches. Attiken und Brüstungen gelten als Bestandteil des Gebäudedaches. Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe durch Technikaufbauten ist unzulässig.
- In dem mit A gekennzeichneten Bereich wird eine Reduzierung der notwendigen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 LBauO auf 3 m zugelassen.

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Lage der mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Fläche kann geringfügig von der festgesetzten Lage abweichen, sofern die Durchwegungsmöglichkeit gesichert ist. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.

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.

Vorkkehrungen 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 Nebenzzeichnung zum Lärmschutz blau (Gewerbelärm) gekennzeichnet sind: An den mit blau gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen vorzusehen. Werden zu öffnende Fenster in Aufenthaltsräumen an den gekennzeichneten Fassaden umgesetzt, sind diese durch mindestens 0,51 m tiefe geschlossene Vorbauten vor Lärm zu schützen. Die Vorbauten sind dabei so auszuführen, dass diese geöffnet werden können.

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

- Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen) sind zulässig. Solaranlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und in die Dachhaut zu integrieren.

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. 962) 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 fernher 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.

Sanierungssatzung

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 Fledermäuse 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 (Besatzkontrolle).
 - Für den Verlust von Wochenstuben oder Winterquartieren von Fledermäusen und den Verlust von Vogelstipplätzen, deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht weiterhin erfüllt wird, sind CEF-Maßnahmen bzw. ggf. artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, deren dauerhafte Funktionsfähigkeit sicherzustellen ist. Ist ein Eintreten eines Verbotstatbestandes nicht vermeidbar, so ist nach § 45 Abs. 7 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung des Landesamtes für Umwelt (LFU) erforderlich.
 - Sofern für Neu- oder Ersatzbauten großflächige Glasfronten vorgesehen sind, ist die anlagebedingte Kollisionsgefahr durch geeignete Maßnahmen bzw. Planungsvarianten soweit wie möglich zu minimieren, um einen Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern.
 - Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Werbesatzung

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

Bodenschutz

- Durch Bodenaufträge und Arbeitsfahrzeuge kann es zu Bodenschadverdichtungen kommen, wodurch das Gefüge sowie der Wasser- und Luftaushalt des Bodens und damit die vorhandenen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden können. Diese Bodenverdichtungen sowie Versiegelungen sind zu vermeiden oder zu minimieren.
- Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u.Ä.) ist möglichst gering zu halten. Baustraßen und Bauwege sind vorrangig dort einzurichten, wo befestigte Wege und Plätze vorgesehen sind. Vor der Anlage von Bauwegen ist der humose Oberboden zu entfernen und zwischenzulagern.
- In den Bereichen, die nach Beendigung der Baumaßnahmen nicht überbaut sind, ist die Befahrung zu vermeiden bzw. Maßnahmen zum Schutz gegen Bodenverdichtungen zu ergreifen.
- Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuführen zu können.
- Nach Abschluss der Arbeiten ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).
- Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Grundwasser

- Erdauflüsse (z.B. für Pfahlgründungen) sind gem. § 49 WHG ab einer Tiefe von 10 m (§ 40 Landeswassergesetz) oder bei Erschließung von Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.
- Bei dem Bau eventuell notwendigen Grundwasserabsenkungen sind nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind spätestens einen Monat vor geplantem Beginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein zu stellen.

Abfälle

- Grundlage für Auffüllungen und Verfüllungen bildet der „Verfüllerlass“ des Ministeriums für Umwelt, Natur-schutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (Az. V 505-5803:51-09 vom 14.10.2003) in Verbindung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - Technische Regeln“ (Stand 2003). Sofern für die Baustraßen und -wege Recycling-Material verwendet wird, ist ausschließlich solches zu verwenden, dass der Einbauklasse Z1.1 (LAGA M20) entspricht.
- Zudem ist die Verwendung von Asphaltrecycling im offenen Einbau zu vermeiden.
- Alle anfallenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 95 „Südspitze Hafenwestseite“ für das Gebiet östlich der Wertstraße und westliche des Hafens, südlich der Straße Am Hafen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.02.2024 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 12.03.2024 bis zum 12.04.2024 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 05.03.2024 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 auszuliegenden 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 01.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Oldenburg i. H., den
(Ort, Datum, Siegel) öffentlich best. Vermessungs-Ing.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.06.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

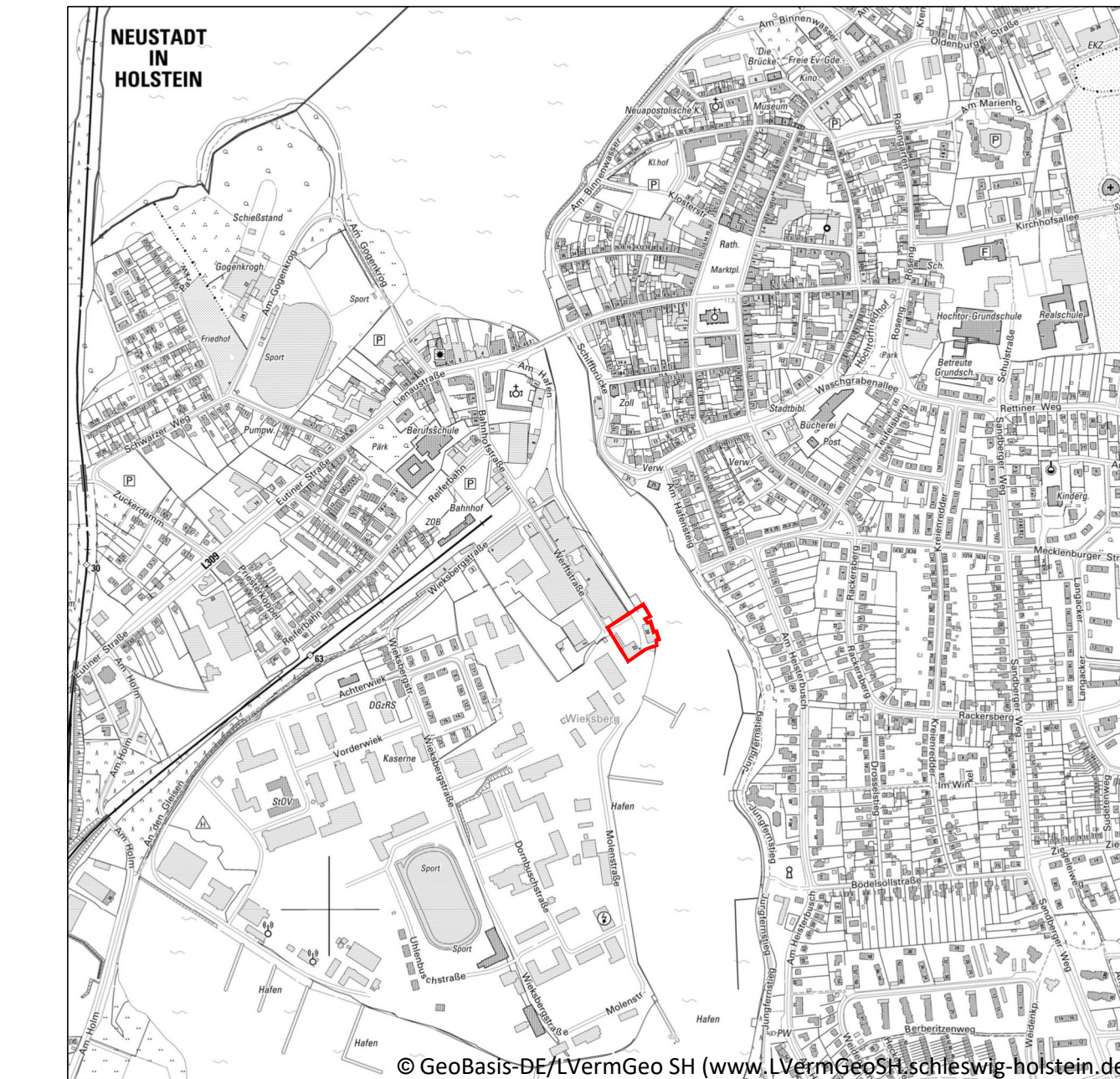
Neustadt i. H., den
(Ort, Datum, Siegel) Bürgermeister

- Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, 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 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 in Kraft getreten.

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



Übersichtsplan Maßstab 1:10.000

Satzung der Stadt Neustadt i. H. über den Bebauungsplan Nr. 95 "Südspitze Hafenwestseite"

für das Gebiet östlich der Wertstraße und westlich des Hafens, südlich der Straße Am Hafen mit örtlichen Bauvorschriften nach Landesbauordnung