

Stadt Neustadt in Holstein

Der Bürgermeister



Stadterwaltung • Am Markt 1 • 23730 Neustadt in Holstein

Postzustellungsurkunde

31 - Untere Bauaufsicht

Mein Zeichen 31-1721/2022
Auskunft erteilt Frau Matulat
Telefon +49 (4561) 619-440
E-Mail kmatulat@stadt-neustadt.de
Anschrift Kirchhofsallee 2
23730 Neustadt in Holstein

Termine nach Vereinbarung

Bankverbindung Sparkasse Holstein
BIC NOLADE21HOL
IBAN DE67 2135 2240 0081 4108 54

Neustadt in Holstein, den 15.11.2022

Vorhaben:
§66LBO Vorbescheid: Rückbau und Wiederaufbau eines Wohnhauses

Bauort: Neustadt in Holstein,
Straße / Nr.: Fischerstraße 13
Gemarkung: Neustadt
Flur: 26
Flurstück(ø): 108/1

Vorbescheid

§ 66 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein - LBO - in aktueller Fassung

Die Prüfung Ihres Antrags vom 24.08.2022 hat ergeben, dass das Vorhaben vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Prüfung im Baugenehmigungsverfahren bauplanungerechtlich hinsichtlich der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch das Vorder- und Hinterhaus und aufgrund der Grundstücksfläche, die durch das Hinterhaus überbaut werden soll, **unzulässig** ist.

Sie beabsichtigen auf Ihrem Grundstück in 23730 Neustadt in Holstein, Fischerstraße 13, Flurstück 108/1, Flur 26, Gemarkung Neustadt den Abbruch des Bestandsgebäudes samt Anbau und den Neubau eines Vorder- und Hinterhauses sowie zwei Carportanlagen und stellen hierzu folgende Einzelfragen:

1. Ist die Beseitigung der bestehenden Gebäude (Wohnhaus und Anbau) aufgrund der Zugehörigkeit zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ genehmigungsfähig?
2. Ist straßenseitig eine 2-geschossige, traufständige Neubebauung (Vorderhaus) unter Einhaltung der Gestaltungssatzung genehmigungsfähig?
(2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss mit Gauben / DG = kein Vollgeschoss // als Grenzbebauung zu Flurstück 111/1 bzw. 276)
3. In der Konzeption wird Bezug auf die gedachte Baulinie /-grenze Fischerstr. 25 genommen. Ist der gewählte Bezug des rückwärtigen Gebäudeabschlusses des Vorderhauses genehmigungsfähig?
4. Sind offene Stellplätze in Form einer begrünten Carportanlage mit Berankung in der Innenhofzone wie in der Planung dargestellt genehmigungsfähig?
5. Ist in der Innenhofzone eine 2-geschossige Bauweise (Hinterhaus) genehmigungsfähig?
(2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss / StG. = kein Vollgeschoss)
6. Muss die Gestaltungssatzung auch bei der gedachten Innenhofbebauung (Hinterhaus) Anwendung finden oder gilt die Satzung nur für die Ausgestaltung der Fassade entlang der Fischerstraße?

Das geplante Vorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Zulässigkeit ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfen. Darüber hinaus liegt der Vorhabenstandort im Geltungsbereich der Sanierungs-, der Erhaltungs- und der Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt n Holstein.

Beantwortung der Einzelfragen:

- Zu 1.: Ein Abbruchartrag kann erst genehmigt werden, wenn ein genehmigungsfähiger Bauantrag vorliegt, da eine Baubrache vermieden werden soll.
- Zu 2.: Das Vorhaben ist gemäß § 34 BauGB in der dargestellten Form unzulässig. Die Errichtung eines straßenbegleitenden Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (Nicht-Vollgeschoss) einseitig angebaut und einer Grundfläche von 200 m² ist gemäß § 34 BauGB zulässig, sofern die hintere Bauflucht von 16,00 m (folglich der faktischen hinteren Baugrenze der „Fischerstr. 23“) und die Trauf- und Firsthöhen der vorhandenen Bebauung des Straßenzuges (bezogen auf das Straßenniveau im Bereich der Fassadenmitte) nicht überschritten werden.
- Zu 3.: Das Gebäude der „Fischerstr. 25“ befindet sich auf einem Eckgrundstück und wird von den Straßen „Schiffbrücke“ und „Fischerstraße“ erschlossen. Aufgrund dieser besonderen Situation kann es nicht für die hintere Bauflucht als Einfügekriterium herangezogen werden.
- Zu 4.: Die zwei geplanten Carportanlagen sind gemäß § 34 BauGB zulässig. Sie fügen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.
- Zu 5.: Das geplante zweigeschossige Hinterhaus mit Staffelgeschoss ist gemäß § 34 BauGB nicht zulässig. Es fügt sich nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Darüber hinaus überschreitet das Wohngebäude im hinteren Grundstücksbereich als Hauptnutzung mit seiner Lage im Innenhofbereich die Baufluchten.
- Zu 6.: Die Gestaltungssatzung der Stadt Neustadt in Holstein gilt grundsätzlich für alle Gebäude im Geltungsbereich. Da eine potentielle Hinterhausbebauung allerdings keine Fassade im Sinne der Satzung hätte und viele Bereiche nicht öffentlich einsehbar wären, würden einige Regelungen der Gestaltungssatzung keine Anwendung finden.

Anlagen:

Nr.			
☒	1	Liegenschaftskarte	
☒	2	Lageplan	1-fach
☒	3	Bauzeichnungen	1-fach
☒	4	Berechnung der Bruttogeschossfläche	1-fach

Gebührenfestsetzung:

Die Gebühr für die Prüfung der Bauvoranfrage und Erteilung dieses Bescheides beträgt nach § 1 Abs.1 der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung - BauGebVO -), Anlage 1, Tarifstellen 1.1 und 2. vom 12. 11.2018

396,00 €.

Es wird gebeten, diesen Betrag bis zum **13.12.2022** zugunsten der Haushaltsstelle **5110100 – 4311000-1721/2022** auf das - auf Seite 1 dieses Bescheides - aufgeführte Bankkonto zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung :

Gegen diesen Bescheid und die Gebührenfestsetzung oder eines von beiden ist das Rechtsmittel des Widerspruches zulässig. Der Widerspruch wäre schriftlich oder in elektronischer Form oder zur Niederschrift bei mir innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides zu erheben.

Gleichzeitig weise ich darauf hin, dass ein Widerspruch gegen die Gebührenfestsetzung keine aufschiebende Wirkung hat. Die Gebühr ist in jedem Fall zu überweisen, da sie andernfalls zwangsweise im Verwaltungswege beigetrieben werden kann.

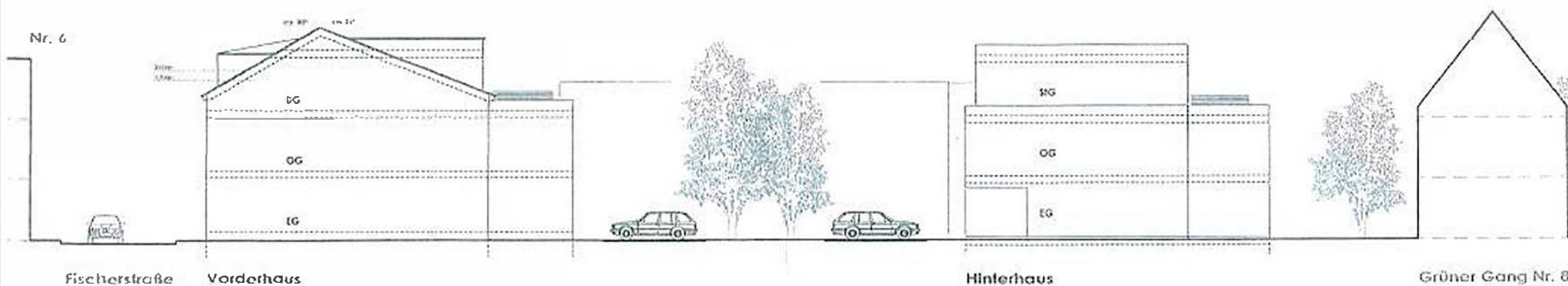
Besonderer Hinweis :

Dieser Bauvorbescheid ist noch keine Baugenehmigung. Mit der Errichtung des Vorhabens kann erst bei vorliegender Baugenehmigung begonnen werden!

Im Auftrag

Matulat





BAUVORANFRAGE

Projekt:	
Neubau von zwei Wohngebäuden	Maßstab: 1:200
Fischerstraße 13 23730 Neustadt in Holstein	Datum: 23.09.2022
	Blatt - Nr.: 02

Straßenansicht / Systemschnitt

Unterschrift Bauherr *pp. B. O. 25* Unterschrift Architekt *[Signature]*

EM studiomarkusarchitektur merzstraße 20 24136 Kiel Tel: +49 431 5344621 Fax: +49 431 5344622 studio@markusarchitektur.de www.markusarchitektur.de

FLÄCHENPROGNOSE

23.08.2022

Bauvorhaben : Rückbau u. Wiederaufbau eines Wohnhauses inkl.
Neubebauung eines Wohnhauses im Innenhof
Fischerstr. 13 23730 Neustadt in Holstein

Bauherr :

HAUS 1 (Vorderhaus)

Bruttogeschossfläche (BGF)

Erdgeschoss	200 m ²
Obergeschoss	200 m ²
Dachgeschoss	150 m ²
	<u>550 m² BGF</u>

Wohnfläche (WF) ca. *78% bzw. 65% der BGF können als Wohnfläche genutzt werden

Erdgeschoss	156 m ²	Faktor 78%
Obergeschoss	156 m ²	Faktor 78%
Dachgeschoss	98 m ²	Faktor 65%
	<u>410 m² WF</u>	

HAUS 2 (Hinterhaus)

Bruttogeschossfläche (BGF)

Erdgeschoss	180 m ²
Obergeschoss	180 m ²
Stoffelgeschoss	80 m ²
	<u>440 m² BGF</u>

Wohnfläche (WF) ca. *78% bzw. 65% der BGF können als Wohnfläche genutzt werden

Erdgeschoss	140 m ²	Faktor 78%
Obergeschoss	140 m ²	Faktor 78%
Stoffelgeschoss	62 m ²	Faktor 78%
	<u>343 m² WF</u>	

HINWEIS: Die Flächenansätze basieren auf Basis eingeschnittener Planungsunterlagen und sind ohne Gewähr.
Es handelt sich um Cirkaangaben, die im weiteren Planungsverlauf verifiziert werden müssen.

.....
Planverfasser

.....
Bauherr

Stadt
Neustadt

24. Aug. 2022

An das

Stadtbauamt Neustadt in Holstein

z. Hd. Herrn Conrad Rieger

Kirchhofallee 2

23730 Neustadt in Holstein

W W W

ANTRAG AUF VORBESCHEID

BV Rückbau u. Wiederaufbau eines Wohnhauses inkl.

Neubebauung eines Wohnhauses im Innenhof

Fischerstr. 13 in Neustadt in Holstein

Flur 26, Flurstück 108/1

22. August 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Rieger,

im Namen des Antragstellers stelle ich hiermit einen Antrag auf
die Erteilung eines Vorbescheides.

..... waren bereits in Kontakt mit Ihnen, um eine erste Vorabstimmung zu
führen.

Lagebeschreibung, bestehende Bebauung:

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Sanierungs-
gebietes „Altstadt“ sowie im Geltungsbereich der Gestaltungsatzung für
die Altstadt von Neustadt in Holstein.

Derzeit ist das Grundstück mit einem eingeschossigen, traufständigen
Wohnhaus mit rückwärtigem Anbau zum Innenhof bebaut. Die be-
stehende Zufahrt zum Innenhof soll beibehalten werden (Grund-
dienstbarkeit zugunsten Flurstück 216/112). Die Erschließung ist
gesichert.

Projektbeschreibung:

Im Zuge einer Überplanung des besagten Grundstückes soll auf nahezu
gleicher Grundfläche ein 2-geschossiger Neubau (Vorderhaus) inkl. einer
Hinterhofbebauung (Hinterhaus) entwickelt werden. Die Gebäudehöhe
des straßenbegleitenden Baukörpers orientiert sich an dem direkt angren-
zenden Nachbargebäude Fischerstraße Nr. 11 + 9. Die hofseitige (ge-
schützte) Baulinie /-grenze orientiert sich an der Baulinie des Gebäudes
Fischerstr. 25.

Die Bebauung des Hinterhauses nimmt städtebaulich Bezug auf die bereits
bestehenden Bebauungen auf Innenhöfen der Nachbargrundstücke, die
ebenfalls 2-geschossig errichtet wurden. Z.B. auf den Flurstücken 267/117
und 157/101.

I B A II
B I C

Fragestellungen der Bauvoranfrage:

1. Ist die Beseitigung der bestehenden Gebäude (Wohnhaus und Anbau) aufgrund der Zugehörigkeit zum Sanierungsgebiet „Altstadt“ genehmigungsfähig?
2. Ist straßenseitig eine 2-geschossige, traufständige Neubebauung (Vorderhaus) unter Einhaltung der Gestaltungsatzung genehmigungsfähig? (2 Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss mit Gauben / DG = kein Vollgeschoss // als Grenzbebauung zu Flurstück 111/1 bzw. 276)
3. In der Konzeption wird Bezug auf die gedachte Baulinie /-grenze Fischerstr. 25 genommen. Ist der gewählte Bezug des rückwärtigen Gebäudeabschlusses des Vorderhauses genehmigungsfähig?
4. Sind offene Stellplätze in Form einer begrünten Carportanlage mit Bepflanzung in der Innenhofzone, wie in der Planung dargestellt genehmigungsfähig?
5. Ist in der Innenhofzone eine 2-geschossige Bauweise (Hinterhaus) genehmigungsfähig? (2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss / StG. = kein Vollgeschoss)
6. Muss die Gestaltungsatzung auch bei der gedachten Innenhofbebauung (Hinterhaus) Anwendung finden oder gilt die Satzung nur für die Ausgestaltung der Fassade entlang der Fischerstraße?

Für Rück- oder Verständnistragen stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit der Bitte um positive Bescheidung verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen aus

Anlagen:	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	3-fach
	Bauzeichnungen (Blatt 01 - 02)	3-fach