

# BEBAUUNGSPLAN NR. 17, 9. ÄNDERUNG DER STADT BAD SCHWARTAU

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Schwartau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



## PRÄAMBEL

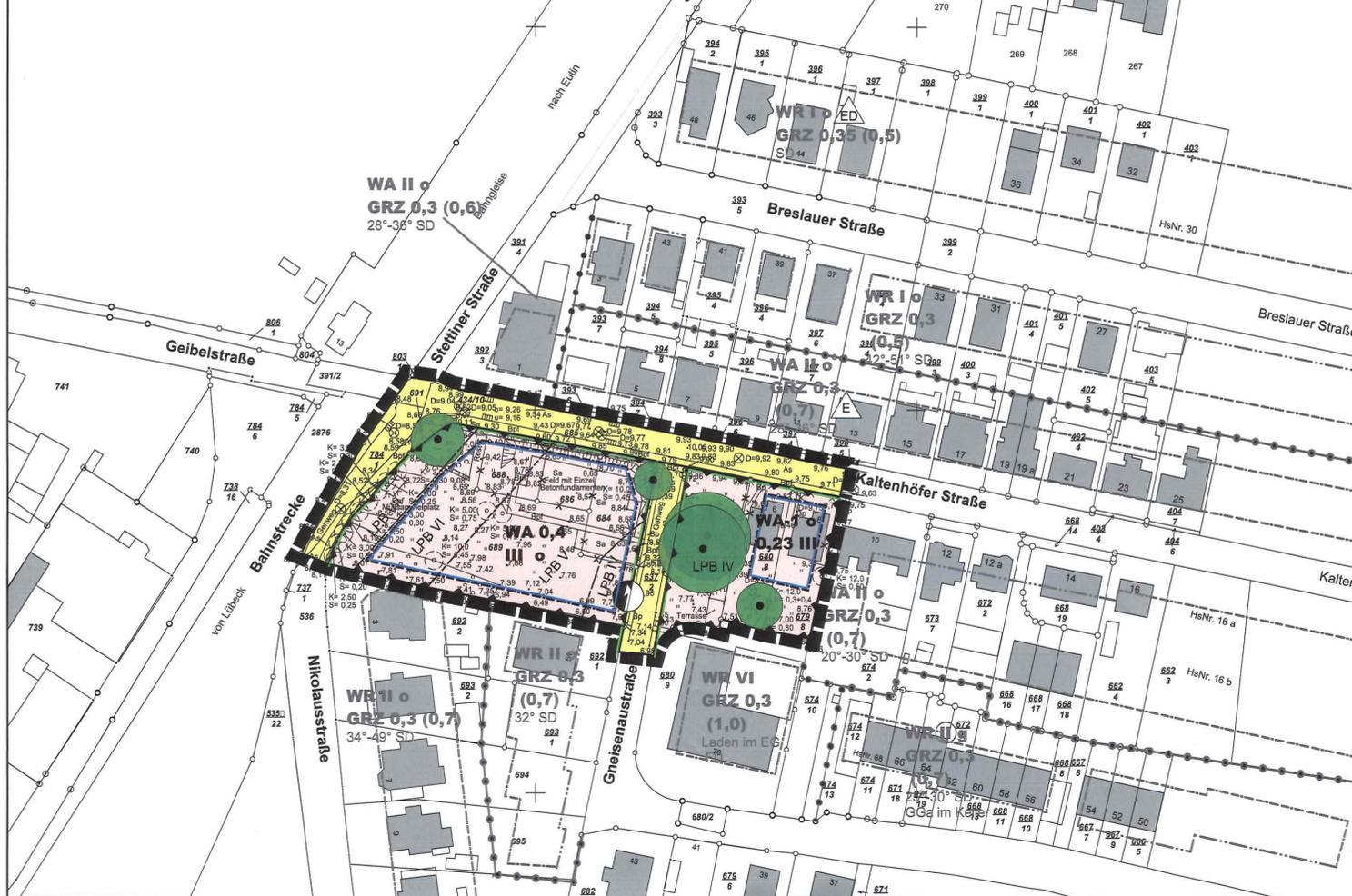
Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 28.03.2019 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der Kaltenhöfer Straße, östlich der Nikolausstraße und angrenzend der Gneisenaustraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 24.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der "Lübecker Nachrichten" am 26.10.2018.
  - Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 11.02.2019 den Entwurf der 9. 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 21.02.2019 bis 22.03.2019 während folgender Zeiten: montags von 8.00 Uhr bis 17:45 Uhr, dienstags, mittwochs und donnerstags von 8:00 Uhr bis 14:30 Uhr, freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, 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 13.02.2019 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.bad-schwartau.de/meine-stadt/bauleitplanung](http://www.bad-schwartau.de/meine-stadt/bauleitplanung) ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.02.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bad Schwartau, 29.03.2019  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Bad Schwartau, 29.03.2019  
 (Hellen)  
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2019 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.03.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Bad Schwartau, 29.03.2019  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Bad Schwartau, 29.03.2019  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.03.2019 durch Abdruck eines Hinweises im Bad Schwartauer Teil der "Lübecker Nachrichten" 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mithin am 31.03.2019 in Kraft getreten.
- Bad Schwartau, 01.04.2019  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

### I. FESTSETZUNGEN

- |            |   |  |
|------------|---|--|
|            | RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  | § 9 Abs. 7 BauGB                           |
| <b>WA</b>  | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE  | § 4 BauNVO                                 |
| <b>0,4</b> | GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO         |
| <b>III</b> | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß  | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
|            | OFFENE BAUWEISE   | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
|            | BAUGRENZE   | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                    |
|            | STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN  | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB                    |
|            | FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB                |
|            | ELEKTRIZITÄT  | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB         |
|            | ERHALTUNG VON BÄUMEN  | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB                   |
|            | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN                   | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB                    |
|            | LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG  | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB                    |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- |     |  |
|-----|--|
|     | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN            |
|     | KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN  |
|     | GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE       |
|     | KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN |
| 689 | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN                |

**Hinweis:** Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Bad Schwartau, Markt 15, 23611 Bad Schwartau, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2017

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
    - In dem WA-1-Gebiet darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone um 20 % überschritten werden gem. § 16 BauNVO.
    - In dem WA-1-Gebiet sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Grundflächenzahl für die Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,6 zulässig.
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - In dem WA-1-Gebiet sind Terrassen und Balkone auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.
  - LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Für den ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Büro, Wohn und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R_{w,ges}$  der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel zu stellen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die geforderte Luftschalldämmung darf durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen nicht verringert werden.

### Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018

Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Bürräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$

Mindestens einzuhalten sind  $R_{w,ges}$  von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und  $R_{w,ges}$  von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Bürräume und ähnliches

- Für zum Schlafen genutzte Räume sind im gesamten Plangebiet schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement  $R_{w,ges}$  muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.
- Für Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln  $L_r$  von größer gleich 55 dB(A) am Tage ist ausreichender Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten im Schutz der Gebäude umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgärscheinwirkung tags von 55 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
  - bei offener Bebauung um 5 dB(A),
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.
- Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 1) bis 4) abgewichen werden.

## SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17

für das Gebiet südlich der Kaltenhöfer Straße, östlich der Nikolausstraße und angrenzend der Gneisenaustraße

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 28. März 2019

