

**Stadt Bad Schwartau**  
**Bebauungsplanes Nr. 86 „Wohnquartier Bollbrüchpark“**

**Teil B -Textliche Festsetzungen -**

Stand: 08.01.2025 - Vorentwurf -

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**  
**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

**1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**  
**§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

**1.2 Urbane Gebiete (MU)**  
**§ 6 a BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO**

1.2.1 Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) unzulässig.

1.2.2 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind die nach § 6 a Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, mit Ausnahme von E-Ladestationen, ausgeschlossen.

1.2.3 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Ausgenommen sind kleinflächige Betriebe („Nachbarschaftsläden“) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 120m<sup>2</sup>. Zudem können Verkaufsstätten als untergeordneter Bestandteil von Gewerbebetrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichem und funktionalem Zusammenhang mit dem gewerblichen Betrieb einschließlich Reparatur und Serviceleistungen stehen. Die Verkaufsfläche (VK) für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste der Stadt Bad Schwartau (vgl. Ziff. VI „Sortimentsliste Bad Schwartau“) darf hierbei je Betrieb, der kein Nachbarschaftsladen im Sinne des Satz 1 ist, höchstens 50 m<sup>2</sup> betragen.

### 1.3 Sonstige Sondergebiete (SO) § 11 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- 1.3.1 Das als Sondergebiet gekennzeichnete Gebiet (SO) innerhalb des Bebauungsplanes wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Büro- und Gewerbenutzungen und dem Wohnen und im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind folgende Nutzungen zulässig:

- großflächige und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe, Verkaufsstätten und Läden mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste der Stadt Bad Schwartau (vgl. Ziff. VI „Sortimentsliste Bad Schwartau“) und einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> und maximal 1.200 m<sup>2</sup>. Zentrenrelevante Nebensortimente gemäß der Sortimentsliste der Stadt Bad Schwartau sind auf maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche beschränkt,
- nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste der Stadt Bad Schwartau und einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>,
- Wohnungen und Wohnnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büros und Räume für freiberuflich Tätige,
- den zulässigen Nutzungen zugeordneten Anlagen für die Verwaltung,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Anlagen und Flächen für Lademöglichkeiten der E-Mobilität,
- Stellplätze, gedeckte Stellplätze und Garagen einschließlich deren Zufahrten,
- Nebenanlagen und Nebeneinrichtungen gemäß § 14 BauNVO,

soweit nicht nachstehend einschränkende Festsetzungen getroffen wurden.

- 1.3.2 Verkaufsfläche ist die gesamte den Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche der Einzelhandelsbetriebe einschließlich Flure, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich der Schaufenster, soweit sie von Kunden betreten werden können) innerhalb der Verkaufsräume mit Ausnahme der Kundensozialräume (Toiletten u.ä.). Nicht zur Verkaufsfläche zählen: Gastronomieflächen (Restaurants, Cafés u.a.), Nebenflächen der Einzelhandelsbetriebe (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerflächen), allgemein zugängliche Flächen (z.B. die Ladenpassagen, Malls), Kinderspielplätze, Kinderbetreuungsfläche und Verwaltungsflächen (Büros etc.).

Der Nachweis der Einhaltung dieser festgesetzten sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen im Geltungsbereich hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen und ist in der Baugenehmigung festzuschreiben.

1.3.3 Gemäß der Sortimentsliste der Stadt Bad Schwartau als nicht-zentrenrelevant definierte Sortimente (vgl. Ziff. V „Sortimentsliste Bad Schwartau“) sind ohne sortimentspezifische Verkaufsflächenbeschränkungen zulässig.

1.3.4 Innerhalb des Sondergebietes (SO) sind Wohnungen und Wohnnutzungen nur oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) zulässig.

## **2 Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

### **2.1 Grundflächen baulicher Anlagen** **§ 16, 17 und 19 BauNVO**

2.1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

2.1.2 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

2.1.3 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.1.4 Innerhalb Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Urbanen Gebietes (MU) darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Terrassen und Balkonen am Hauptgebäude um bis zu 30 Prozent überschritten werden.

2.1.5 Ergänzend zu der allgemein zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 bezeichneten Anlagen ist eine weitergehende Überschreitung durch Gemeinschaftsstellplätze und -garagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen** **§ 16 und 18 BauNVO**

2.2.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet wird mit 35,0 m ü.NHN festgesetzt.

2.2.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika) bezogen auf NHN.

2.2.3 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsanlagen, Lichtkuppeln, Photovoltaikanlagen und sonstige technische Dachaufbauten um bis zu 1,20 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Ausgenommen von der Regelung der Rücksprünge sind Treppenhäuser und Aufzüge.

Die Gesamtfläche der Überschreitung durch technische Dachaufbauten ist auf 20 Prozent der Dachfläche der baulichen Anlage begrenzt. Ausgenommen von der Flächenbegrenzung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO**

- 3.1 Die festgesetzte abweichende Bauweise definiert sich durch die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer zulässigen Baukörperlänge von > 50 m.
- 3.2 Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile (Terrassen, Balkone, Vordächer und Fahrradstellplätze) am Hauptgebäude um maximal 3,0 m unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen überschritten werden.

### **4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)**

- 4.1 Oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Garagen (Ga), Gemeinschaftsstellplätze (GSt) und -garagen (GGa) sowie innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Gedeckte Kfz-Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) und Gemeinschaftsgaragen (GGa) sowie innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.3 Stellplatzanlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

### **5 Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und der privaten versiegelten Flächen ist in Richtung der festgesetzten Fläche für die Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ abzuleiten und dort durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung zu bringen und anschließend gedrosselt abzuleiten. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser ist zulässig.

### **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

- 6.1 Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich mit Ausnahme der Zufahrten sowie Wege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ausgenommen sind Stellplätze und Stellplatzanlagen, soweit deren Nutzung aufgrund wasserrechtlicher Regelungen nicht zur Versickerung geeignet ist.

- 6.2 Flachdächer und flachgeneigten Dächer von Hauptgebäude mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad sind zu mindestens 80 Prozent mit einer mindestens 15 cm starken

durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen, extensiv mit einer standortgerechten Saatmischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen oder für technische Anlagen, mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie, sowie deren erforderliche Unterhaltungswege sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

- 6.3 Flachdächer und flachgeneigten Dächer von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad und einer Grundfläche von > 10 m<sup>2</sup> sind zu mindestens 80 Prozent mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.4 Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 100 cm betragen.
- 6.5 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche „M1“ sind 60 Prozent der nicht durch Wege oder zur Niederschlagswasserbeseitigung genutzten Flächen als Streuobstwiese auf einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln und durch Mahd zu pflegen. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung anzusäen. Eine Mahd ist maximal einmal jährlich mit Abtransport des Mähguts durchzuführen (frühester Mahdtermin ist der 15. Juli).  
Es sind mindestens 40 regionaltypische Obstbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste C mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m<sup>3</sup> zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 6.6 Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche „M2“ sind die gegenüber den vorhandenen Knicks vorgelagerte Schutzbereiche in einer Breite von 3,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes der vorhandenen oder geplanten Knicks, von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.  
Die Schutzbereiche sind als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten. Die Knickschutzstreifen sind zusätzlich abzuführen (Höhe des Zaunes ≤ 1,50 m). Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.
- 6.7 Die Emissionen von Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei Außenbeleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit warmweißem Licht (< 2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

## **7 Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB**

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zu mindestens 80 vom Hundert mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen, Attiken oder für technische Anlagen und deren erforderliche Unterhaltungswege sowie Flächen, die aufgrund einer Verschattung nicht für die Nutzung geeignet sind, sind von der Berechnung der Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

Der Flächenanteil berechnet sich durch die Gesamtfläche der belegten Flächen inklusive der systembedingten Abstände zwischen den Modulen und Modulreihen inklusive der erforderlichen Abstände zwischen den Reihen.

## **8 Festsetzungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

- 8.1 Zum Schutz der lärmsensibler Nutzungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

*Die hierfür maßgeblichen Außenlärmpegel werden im weiteren Verfahren in der Planzeichnung ergänzt.*

- 8.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **9 Pflanz- und Erhaltungsbindungen**

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB**

- 9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die bestehenden Bäume, Gehölze, Sträucher und sonstiger Bepflanzung dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 9.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste A mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m<sup>3</sup> zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine Abweichung von den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist im Rahmen der späteren Ausbauplanung um bis zu 6,0 m zulässig.

- 9.3 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Kfz-Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangener 5 Kfz-Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, gebietsheimischer Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1

„Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste B mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m<sup>3</sup> zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Die Bäume sind hierbei innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Soweit aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen oder anderen technischen Gründen eine Pflanzung von Bäumen nicht möglich ist, so ist der erforderliche Anteil der Bäume in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

Ausgenommen von dieser Regelung sind öffentliche Parkplätze, gedeckte Kfz-Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Kfz-Stellplätze in Großgaragen (Parkpaletten/Parkhäuser).

- 9.4 Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ sind unabhängig von der tatsächlichen Anzahl der späteren Kfz-Stellplätze mindestens 10 standortgerechte, gebietsheimische Laubbäume aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste B mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m<sup>3</sup> zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.5 Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) innerhalb der Teilgebiete des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Zuwegungen zu den Gebäuden, Traufstreifen, Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sowie erforderliche Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Müllbehälter/ Unterflurmüllsysteme sowie die ggf. ausnahmsweise zulässigen Terrassen.
- 9.6 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Urbanen Gebietes (MU) ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein regionaltypischer, Obstbaum aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ gemäß Pflanzliste C mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 m<sup>3</sup> zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

## **II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO SH**

#### **1 Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH**

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes sind für Hauptgebäude nur als Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- oder Holzfassaden in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen und weißen Farben sowie naturmaterialeigenen Farbtönen zulässig.
- 1.2 Ergänzend sind andere Materialien und Farben bis maximal 30 Prozent der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

- 1.3 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m<sup>2</sup>.

## **2 Dachform und -gestaltung**

### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO SH**

- 2.1 Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis 50 Grad sowie begrünte Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig.
- 2.2 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen und Dachfenstern) sind unzulässig.
- 2.3 Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachform und -gestaltung der baulichen Anlagen gelten gleichlautend für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m<sup>2</sup>.

## **3 Werbeanlagen**

### **§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO SH**

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den Gebäudefassaden unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Fremdwerbeanlagen als Rückseiten der Stadtinformationsanlagen, (Stadtpläne/Kulturwerbung/stadteigene Belange) mit dem Format 1,2 x 1,8 m im öffentlichen Straßenraum. Diese Regelung gilt auch für Fahrgastunterstände des Stadtverkehrs, wenn eine Seite mit einer Stadtinformationsanlage ausgestattet wird.
  - Anschlagssäulen und ähnliche Stadtmöbel für Klebemedien im öffentlichen Raum, die überwiegend Bekanntmachungen und Hinweise auf kulturelle Veranstaltungen im Stadtgebiet und der näheren Umgebung dienen.
  - Der Hauptwerbeanlage untergeordnete Embleme von Fremdmarken (z.B. von Brauereien) an Schank- und Speisewirtschaften.
- 3.2 Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone der jeweiligen Fassaden zulässig. Die untere Abschlusszone bezieht sich auf das Erdgeschoss der jeweiligen Fassade und ist durch Geschossgesimse, Materialwechsel, Vordächer oder vergleichbare Elemente der architektonischen Gliederung gekennzeichnet. Fehlen entsprechende Merkmale, ist die Montage von Werbeanlagen auch zulässig in den unteren zwei Dritteln der Zone zwischen der Oberkante der (Schau-)fenster im Erdgeschoss und der Sohlbank der Fenster im ersten Obergeschoss.

Ausgenommen von dieser Beschränkung sind temporäre Beflaggungen zu besonderen Ereignissen (Firmenjubiläum u. ä.) für die Dauer von max. 14 Tagen.

- 3.4 Parallel zur Gebäudefront an der Straßenfassade angebrachte Werbeanlagen sind nur als plastische Einzelbuchstaben zulässig, soweit deren Höhe maximal 0,40 m und deren Ausladung 0,20 m nicht überschreiten.

Die Breite einer fassadenparallelen Werbeanlage darf maximal 5,0 m betragen.

- 3.5 Im rechten Winkel zur Gebäudefront angebrachte Werbeanlagen (Ausleger) dürfen in den Außenabmessungen maximal 1,0 m hoch, 1,0 m breit und 0,20 m tief sein. Sie dürfen eine Ansichtsfläche von 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Ausladung darf maximal 1,0 m betragen. Die Unterkante des Auslegers muss mindestens 2,5 m über dem Gehweg liegen.

- 3.6 Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich der öffentlichen Beleuchtung der jeweiligen Umgebung deutlich unterordnen und zwar als:

- hinterleuchtete Einzelbuchstaben mit indirekter Leuchtwirkung (Schattenschrift),
- Einzelbuchstaben, deren Leuchtwirkung auf den Spiegel mit einer Strichbreite von max. 5 cm beschränkt ist, während die Zargen lichtundurchlässig gestaltet sind, - wenn der Spiegel der Einzelbuchstaben lichtundurchlässig ausgeführt wird, ist ausnahmsweise auch eine Leuchtwirkung der Zargen zulässig-,
- offene Rohrbelegung ohne Blendwirkung,
- selbstleuchtende Kästen und Ausleger mit lichtundurchlässigem Gehäuse und ausgeschnittenen Schriftzügen, die die Wirkung von Einzelbuchstaben haben,
- Werbeanlagen mit Aufhellung durch externe Leuchten, wenn diese in die Elemente der Fassade (Gesims/Vordach, etc.) integriert sind.

## **4 Einfriedungen**

### **§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO SH**

- 4.1 Einfriedungen zu Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind nur als standortgerechte, gebietsheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind an der Straßenseite nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Eine Kombination von Hecken und Zäunen ist zulässig, soweit die Zäune auf der zur öffentlichen Fläche abgewandten Seite errichtet werden.
- 4.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m und einem Mindestabstand von 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 4.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind nur im rückwärtigen, der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksbereich im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer Höhe von maximal 2,0 m und einer Gesamtlänge von maximal 5,0 m zulässig.
- 4.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab Oberkante der erschließungsmäßig vorgelegerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

### **III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **1 Anzahl erforderlicher Stellplätze**

Die Anzahl erforderlicher Stellplätze im Plangebiet richtet sich nach den Regelungen der Satzung der Stadt Bad Schwartau über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (Stellplatzsatzung) der Stadt Bad Schwartau mit Stand der Bekanntmachung vom 04.01.2023.

### III HINWEISE

#### 1 Artenschutz

##### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 (Fledermäuse)

Fledermausfreundlicher Bau

Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.

*Alternativ:*

*Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass nicht durch die Planung betroffene Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.*

##### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02 (Brutvögel)

Bauzeitenregelung

Alle Bautätigkeiten inklusive der Baufeldfreimachung finden zwischen 01.09. und 28./29.02. statt.

*Alternativ:*

*Der Baubeginn muss vor dem 01.03. stattfinden und kontinuierlich fortgeführt werden. Sollte der Baubeginn innerhalb der Brut- und Setzzeit liegen, sind Vergrämungsmaßnahmen für Bodenbrüter in Form von Flatterbändern durch eine fachlich kundige Person vorzunehmen. Diese sind außerhalb der Brut- und Setzzeit zu errichten und bis zum Baubeginn vollumfänglich funktionsfähig gehalten werden. Kommt es zu einer Bauzeitunterbrechung von mehr als 5 Tagen, sind die Maßnahmen wieder zu errichten.*

##### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03 (Brutvögel)

Vogelschutzglas

Glasfenster sind mit Strukturen zu versehen, die Vogelschlag weitestgehend vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind in der Literatur dargestellt und am Markt auch verfügbar. Hinweise gibt der Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof & C. Wegworth 2022: Vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht. 3., überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach)

Weitere Artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen folgen im weiteren Verfahren

#### 2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bau-phase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

### 3 **Ökologische Baubegleitung**

Der Bauablauf ist nach Erfordernis durch eine ökologische Baubegleitung auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Die ökologische Baubegleitung ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

### 4 **Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial“ und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes“ (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

### 5 **Denkmalschutz**

#### § 15 Denkmalschutzgesetz

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2

Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

## **6 Löschwasser**

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 331, W 400, und W 405.

## **7 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Verwaltung der Stadt Bad Schwartau, Markt 15, 23611 Bad Schwartau, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

## IV PFLANZLISTEN

Für alle Gehölze sind gebietseigene Gehölze zu verwenden (vgl. § 40 Abs.1 Nr. 4 BNatSchG). Die nachfolgend genannten Gehölze sind als zertifizierte gebietsheimische Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ entsprechend dem „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2011“ zu verwenden.

### Pflanzliste A - Baumpflanzungen in Verkehrsflächen

Qualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm

Acer monspessulanum L.	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus pennsylvanica	Rot-Esche/Grün-Esche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus rubra	Rot-Eiche
Robinia pseudoacacia	Schein-Akazie
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Pflanzliste B - Baumpflanzungen in Pkw-Stellplatzanlagen

Qualität: Hochstamm 3 x v., Stammumfang mindestens 18-20 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus Sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

### Pflanzliste C - Obstbaumpflanzungen

Alle Obstsorten sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12-14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

#### Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder

#### Birne

Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
-------------	-----------------	----------------------

#### Süßkirsche

Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
---------------	--------------------	--------------------------

### Sauerkirsche

Koröser Weichsel

Morellenfeuer

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

### Zwetsche

Borsumer Zwetsche

Wangenheims Frühzwetsche

Althans Reneklode

Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)

## **V SORTIMENTSLISTE BAD SCHWARTAU**

### **Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Nahrung und Genussmittel
- Drogerie- und Parfümerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel (Apotheken)
- Schnittblumen und kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften

### **Zentrenrelevante Sortimente**

- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätsartikel), Hörgeräteakustik
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Kunstgenstände, Bilder, Bilderrahmen
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Foto und Fotozubehör
- Augenoptik
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Fahrräder und Zubehör
- Telekommunikationsbedarf und Büromaschinen

### **Nicht zentrenrelevante Sortimente**

- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge, Farben, Lacke und Tapeten
- Büromaschinen
- Elektroartikel, Unterhaltungselektronik und Elektrohaushaltsgeräte
- Elektrogroßgeräte (sog. Weiße Ware)
- Farben, Lacke
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen)
- Kfz-Zubehör

- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Musikalien und Musikinstrumente
- Sanitärwaren
- Sportartikel und Sportbedarf
- Tapeten
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf und Tierfutter

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.