



Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 der Innenentwicklung der Stadt Bad Schwartau, für das Gebiet südlich der Ludwig-Jahn-Straße, östlich der Mühlenstraße und nördlich der Klaus-Groth-Straße der Stadt Bad Schwartau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohngebäude) und die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung - in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO - (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO, innerhalb der in "Teil A: Planzeichnung" als "Nutzungsbeschränkung (NB)" gekennzeichnete Fläche im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen, im Sinne § 22 Abs. 1 unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Ausnahmen sind zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO, unzulässig. Ausnahmen sind zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO, unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
 - Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, parallel zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der "Mühlenstraße" und der "Klaus-Groth-Straße" verlaufenden Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

Ausgenommen sind

 - Anlagen, die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen) und
 - eingehauste Anlagen, die als Sammelplätze für Wertstoffe dienen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**
 - Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) bis zu 10 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in den WA-Gebieten - um 0,04 auf eine anrechenbare Grundflächenzahl von 0,44.

Planzeichenerklärung

- Es gilt die BauNutzungsverordnung 2017
- Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

NB Nutzungsbeschränkung für sonstige Teile baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(1,2) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK < 11,0 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

ü. BP Oberkante Pfister der Erschließungsstraße "Mühlenstraße" (Text Nr. 2.2)
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

— Baugrenze

o offene Bauweise
 - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

■ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

▼ ▼ ▼ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)**

● Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**

— — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - II. Darstellungen ohne Normcharakter**

599 vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

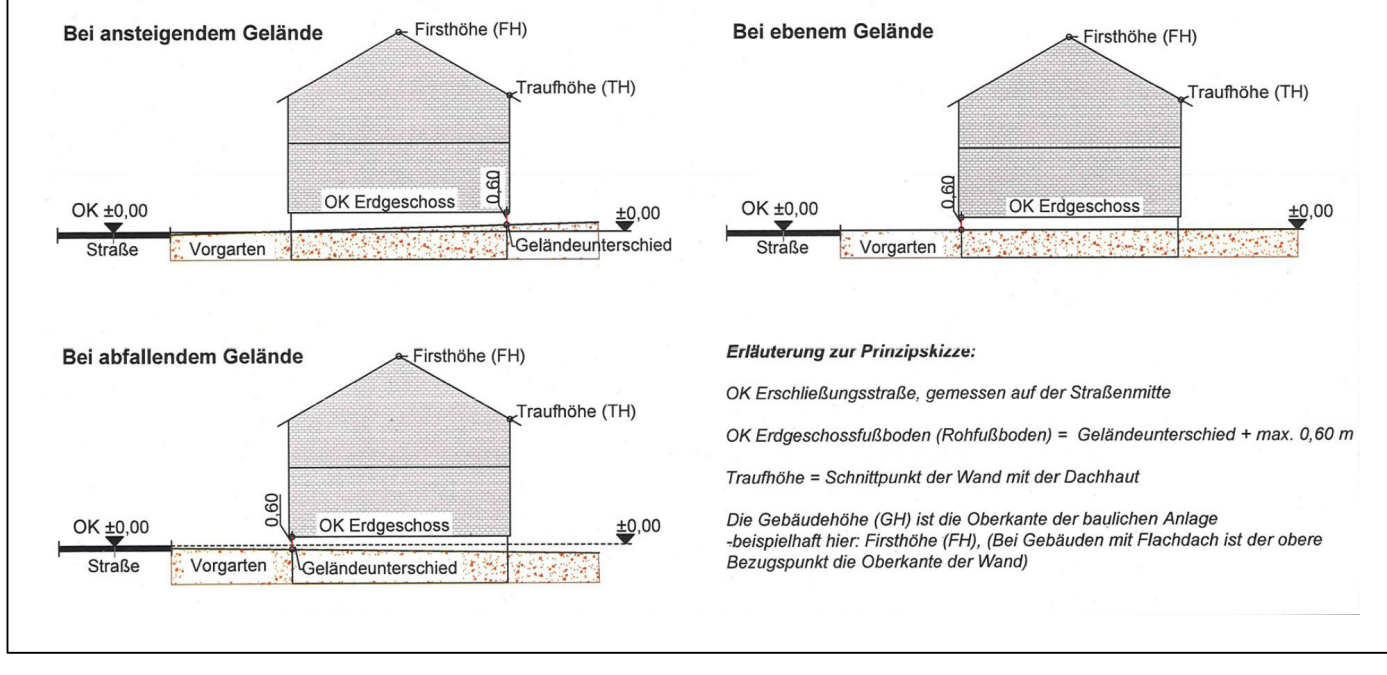
Flurstücksnummer

■ vorhandene bauliche Hauptanlage

■ vorhandene bauliche Nebenanlage

WA 1 Zuordnende Nummerierung

Prinzipskizze zur Höhenlage



- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)**
 - Dachmaterialien:** Für Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung ab 15 Grad sind ausschließlich nicht reflektierende bzw. nicht glänzende anthrazitfarbene bis schwarze und rote bis rotbraune Materialien zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen dienen. Flachdächer von 0 bis 15 Grad sind somit grundsätzlich zulässig und zwar ohne Materialvorgaben.
 - Einfriedung:** Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig als:
 - heimische Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
 - bepflanzte Steinwälle.
 - Grundstücksnutzung:** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und gründerneuer anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
 - Stellplätze:** Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.
 - Zufahrt je Grundstück:** In den WA-1- und -2-Gebieten sind je Grundstück eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig. Eine zweite Zufahrt je Grundstück mit maximal 4 m Breite an die öffentliche Verkehrsfläche "Mühlenstraße" ist nur zulässig, wenn diese bereits vorhanden ist. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentlichen Verkehrsflächen "Mühlenstraße" und "Mühlengraben" sind unzulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese der Herstellung von barrierefreien Stellplätzen dienen.

- Gesetzliche Grundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVBl. Schl.-H. S. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVBl. S. 875, 928).
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO)** in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 27 und 46 geändert, § 34 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 25.07.2025, GVBl. 2025 Nr. 121).

Hinweise: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Schwartau, Markt 15, 23611 Bad Schwartau, eingesehen werden. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Bad Schwartau, gültig seit dem 04.01.2023; einschließlich seinen Änderungen.

Verfasser: **PLANUNG kompakt STADT**

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stadtd@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 18.11.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ am xx.xx.xxxx.
- Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 18.11.2024 wurde auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 23.02.2026 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.03.2026 bis einschließlich dem 12.05.2026 auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter www.bad-schwartau.de/Rathaus-Aemter/Bauamt/Stadtplanung/Beteiligungsverfahren veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während folgender Zeiten:

Montag, Dienstag, Mittwoch, Donnerstag, Freitag	09:00 bis 12:00 Uhr
Montag:	15:00 bis 17:45 Uhr.

Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter www.bad-schwartau.de/Rathaus-Aemter/Bauamt/Stadtplanung/Beteiligungsverfahren/ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB durchgeführt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden entsprechend nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter www.bad-schwartau.de/Rathaus-Aemter/Bauamt/Stadtplanung/Beteiligungsverfahren/ veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die Veröffentlichung als öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen und Ergänzungen, sowie zu deren möglichen Auswirkungen, abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau ins Internet eingestellt unter www.bad-schwartau.de/Rathaus-Aemter/Bauamt/Stadtplanung/Beteiligungsverfahren/.
- Mit Datum vom xx.xx.xxxx wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau,	Siegel	(Dr. Katrin Engeln) - Bürgermeisterin -
----------------	--------	--
- Bad Schwartau, Siegel (Vermessungsbüro Holst und Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Schwartau,	Siegel	(Dr. Katrin Engeln) - Bürgermeisterin -
----------------	--------	--
- Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

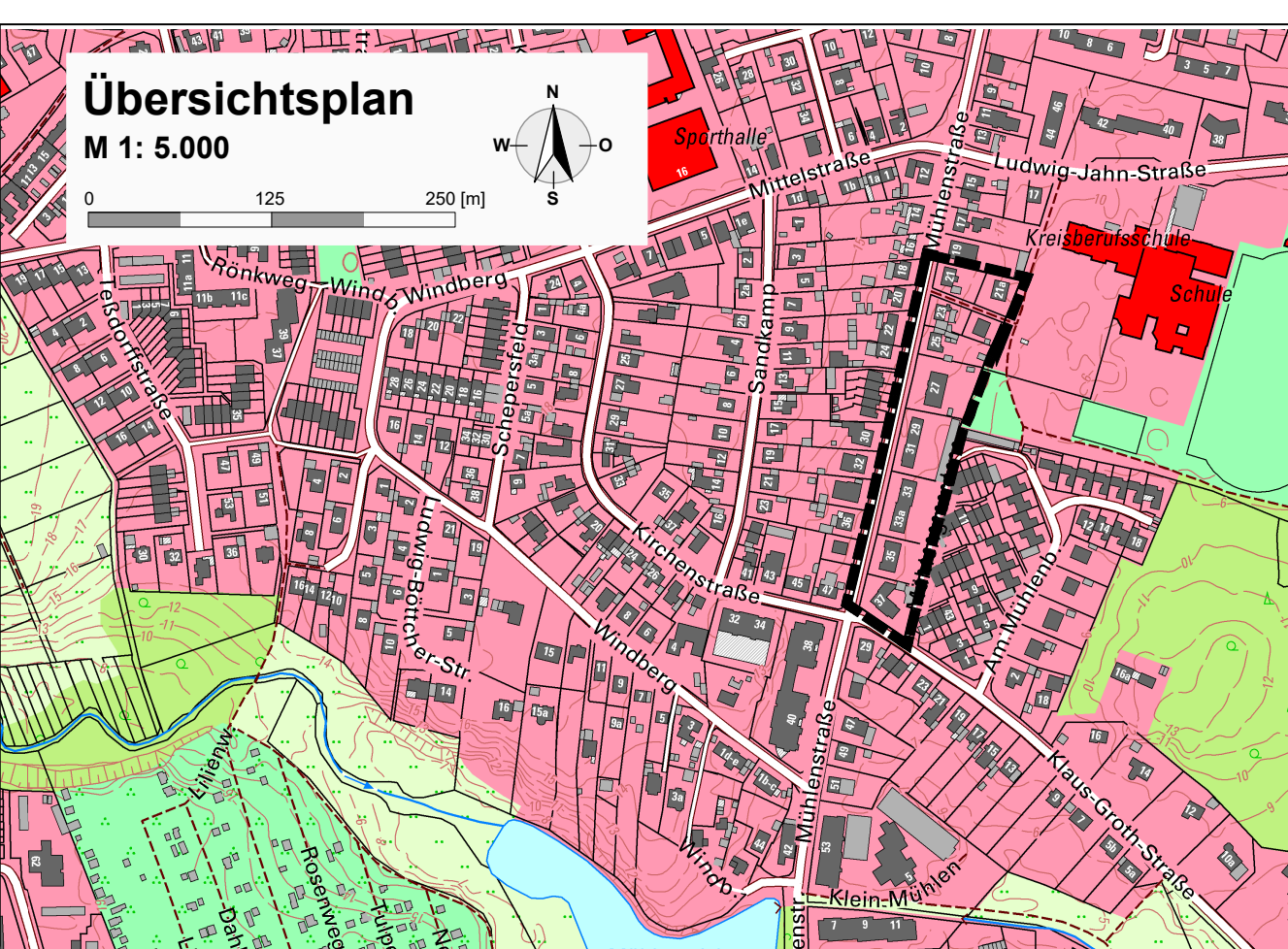
Bad Schwartau,	Siegel	(Dr. Katrin Engeln) - Bürgermeisterin -
----------------	--------	--
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden; gleiches gilt für die Angabe der Internetadresse der Stadt Bad Schwartau, unter der vorgenannte Unterlagen jederzeit und dauerhaft einsehbar sind. Nach § 215 Absatz 1 Satz 1 BauGB werden unbeachtlich
 - eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und
 - nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich geltend gemacht worden sind, die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gemäß § 4 Abs. 3 (GO) die Verletzung unzulässig, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Bad Schwartau,	Siegel	(Dr. Katrin Engeln) - Bürgermeisterin -
----------------	--------	--



Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88

für das Gebiet südlich der Ludwig-Jahn-Straße, östlich der Mühlenstraße und nördlich der Klaus-Groth-Straße der Stadt Bad Schwartau

Stand: 23.02.2026
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB