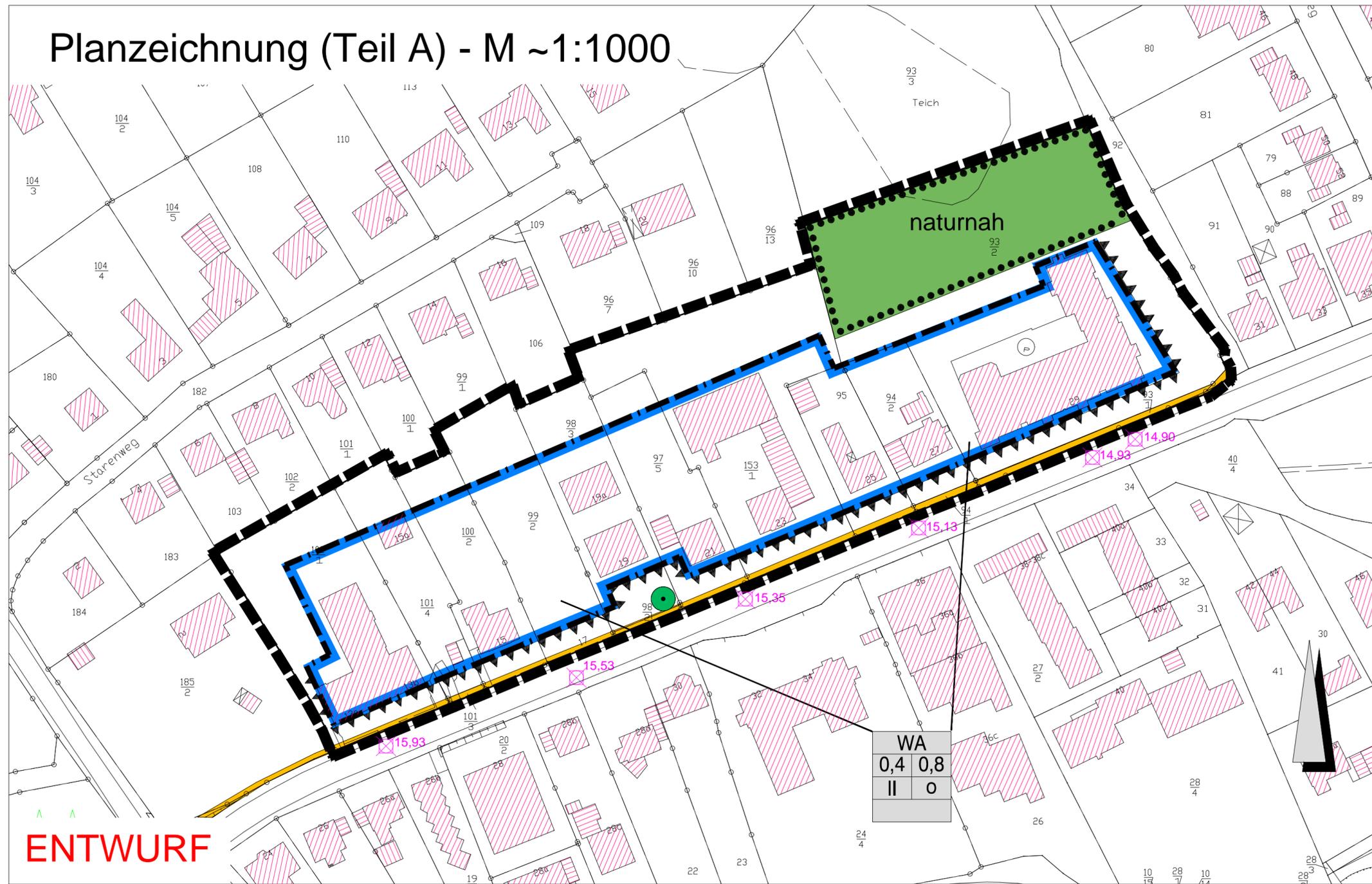




Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan Nr. 4-neu / 1. vereinfachte Änderung



Planzeichnung (Teil A) - M ~1:1000



ENTWURF

Planzeichenerklärung

- Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
- Private Grünflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- Umgr. von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | |
|---------|
| WR |
| 0,4 0,8 |
| II O |

 Art der baulichen Nutzung: Reines Wohngebiet
- | | |
|--|---|
| GRZ | GFZ |
| Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche | Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche |
- Höhen-Fixpunkte (Schachtdeckel-Höhen)
- Erhalt Bäume (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

Text (Teil B)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Aufenthaltsräume im Untergeschoss auf die maximal zulässige Geschosfläche mit anzurechnen.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO können für allseitig verglaste Wintergärten in 1-geschossiger Bauweise Überschreitungen von der festgesetzten Baugrenze bis zu maximal 20 m² pro Gebäude zugelassen werden.
- 3. Nebenanlagen, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Die Gesamtfläche der Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO auf dem jeweiligen Grundstück darf in der Summe 40 m² nicht überschreiten.
Im Vorgartenbereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzung sind Garagen sowie Nebenanlagen außer Müllsammelboxen unzulässig.
- 4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**
Max. Ok. Ergeschosslüßbodenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite: <0,50 m über der maßgeblichen Fahrbahnoberkante.
Max. Wandhöhe (Schnittpunkt äußere Dachhaut/aufsteigende Wand-Außenseite, gemittelt über alle Gebäudeseiten: Bei 2-geschossiger Bauweise: 6,40 m über maßgebliche Fahrbahnoberkante.
Die maßgebliche Fahrbahnoberkante ergibt sich in der Mitte der Fahrbahn vor der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Bei ansteigendem Gelände kann das gemittelte Höhenmaß der Steigung zu den obigen Maßen hinzugerechnet werden, bei abfallendem Gelände muß es abgezogen werden.
- 5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 92 LBO)**
- Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach von 40° bis 50° oder Flachdach zu versehen, Staffelgeschosse sind nur zulässig, wenn sie von mind. 3 Gebäudeseiten einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und -anlegungen zulässig.
- Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht-spiegelnde Pfannen zu verwenden.
- Solar Kollektoren sind für max. 75 % einer geneigten Dachseite zulässig.
- Dachgauben müssen vom Giebel einen Abstand von mind. 2,50 m einhalten. Sie dürfen in der Summe 40 % der Trauflänge nicht überschreiten.
- Zwischen zwei Gauben ist ein Mindestmaß von 1,50 m einzuhalten. Maximale Breite der Einzelgauben: 2,50 m.
- Die äußere Gestaltung der Garagen und Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche ist dem Hauptgebäude in Dachform und Fassadengestaltung (Ausnahmen: Carports) anzupassen. Flachdächer sind hierfür nur zulässig, wenn sie begründet werden.
- 6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In dem gekennzeichneten Bereich müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohngebäuden mind. der Schallschutzklasse 4 (DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) entsprechen.
- 6. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist bei verdunstungsfähigem Boden das von den Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern, es sei denn der Boden ist nachgewiesen nicht versickerungsfähig. Eine dann notwendige Einleitung von Oberflächenwasser ist mengenmäßig zu begrenzen (Abwassersatzung). Es kann nur zeitverzögert und mengenbegrenzt ins Kanalnetz eingeleitet werden.

SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4-neu/1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE RIESEBUSCH 13 BIS 29

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4-neu/1. vereinfachte Änderung für das Gebiet nördlich der Straße Riesebusch 13 bis 29 erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 16.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 11.03.2015 erfolgt.

2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schwartau,
(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

3. Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 10.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom während folgender Zeiten:
Montag: 8.00 bis 17.45 Uhr
Dienstag, Mittwoch, Donnerstag: 8.00 bis 14.30 Uhr
Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Schwartau,
(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

7. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Schwartau,
(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht 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.

Bad Schwartau,
(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

B-Plan Nr. 4-neu /1.