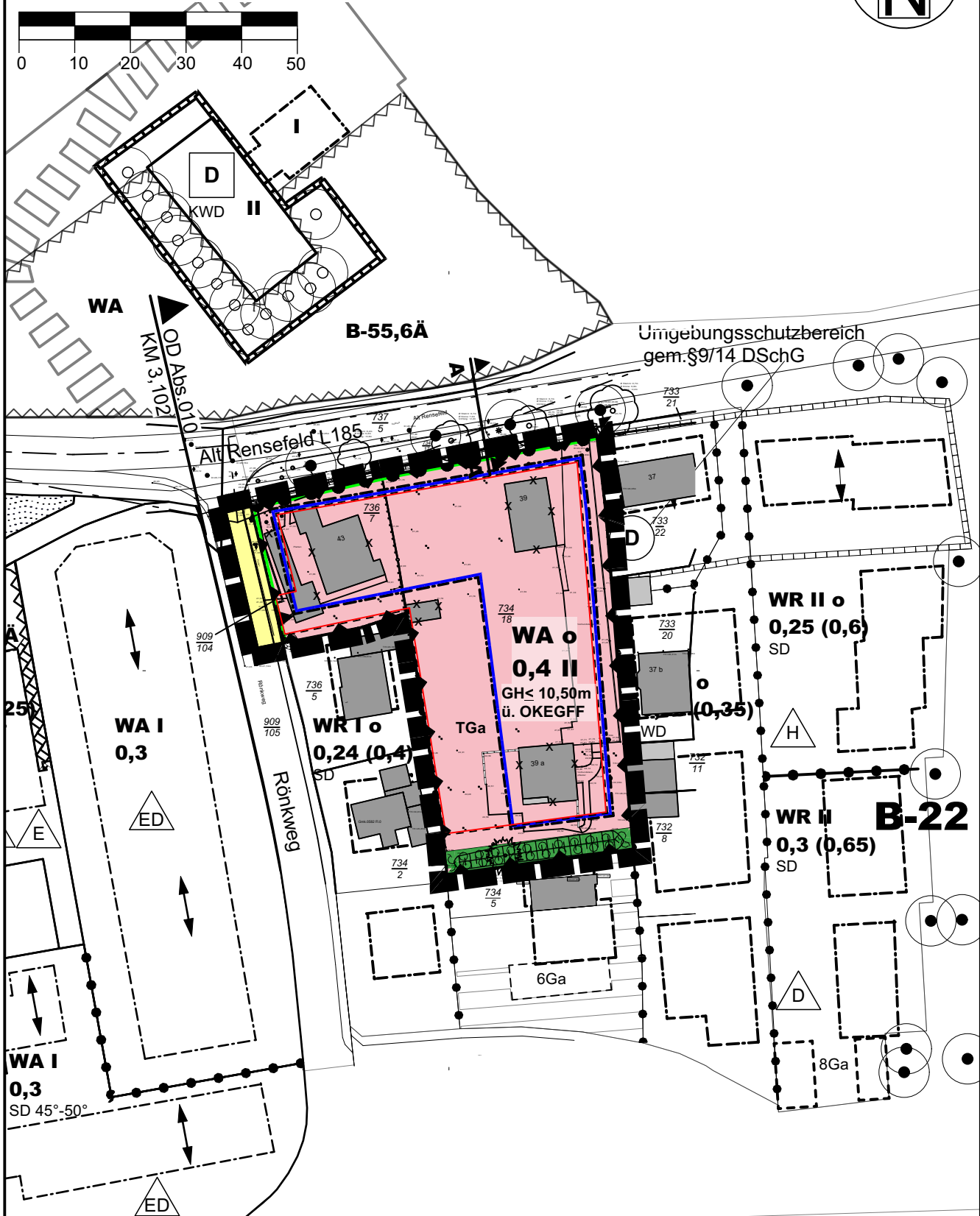


SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22-NEU, 7. ÄNDERUNG

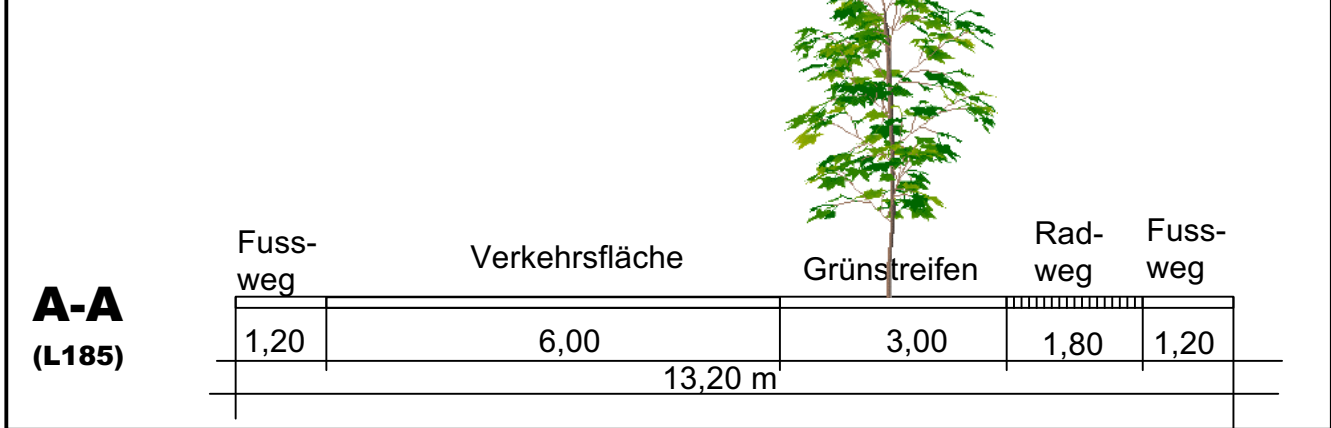
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE (nachrichtlich)

M.:1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO
	WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	0,4	GRUNDFLÄCHENZAHAL ALS HÖCHSTMASS
	II	ZAHAL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
	GH ≤ 10,50 m ü. OKEGFF	MAXIMAL ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	EIN- UND AUSFAHRTEN	
	BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN (AUSGENOMMEN RETTUNGSWESEN)	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	TGa	TIEFGARAGE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	SICHTDREIECKE

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNVO)

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
 - NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,8 überschritten werden.
 - FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) entsprechend der untenstehenden Abbildung 1 festgesetzt.
 - Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangellungsbereich vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schallgedämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
 - Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen Dachterrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von 50 m zur Mitte der Straße Alt Rensefeld nur in geschlossener Gebäudeform oder auf der von der Straße Alt Rensefeld lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig (s. untenstehende Abbildung 2). Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.
 - ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu erhalten. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzung integriert werden (s. Pflanzliste in der Begründung).
 - HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. bei 21,6 m über Normalhöhennull liegen.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - FASSADEN**

Im Plangebiet sind die Fassaden der Hauptanlagen in gelbem oder rotem bis rotbraunen Mauerwerk oder Putz auszuführen. Max. 30% der öffnungsfreien Fassadenfläche können in anderen Materialien ausgeführt werden.
 - DÄCHER**

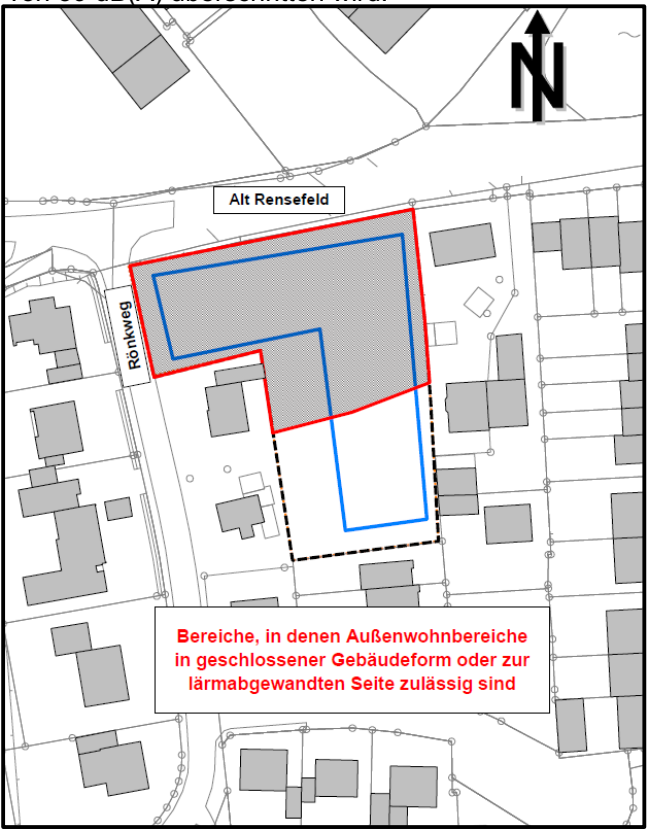
Dächer der Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von min. 5° auszuführen und mit PV-Anlagen zu versehen. Dacheindeckungen sind in rotbraun oder anthrazit zu wählen. Glänzende Materialien sind unzulässig.
 - GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Abbildung 2: Bereiche (Außenwohnbereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) überschritten wird.



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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Schwartau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plo.h.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22-neu der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Alt Rensefeld 39-43, östlich Rönkweg, südlich Straße Alt Rensefeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachrichten“ am xx.xx.xxxx.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt. / Auf Beschluss des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom xx.xx.xxxx wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bad-schwartau.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bad Schwartau, den Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-
- Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, den Siegel (Kummer) -Öffent. best. Verm.-Ing.-
- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter www.bad-schwartau.de ins Internet eingestellt.
 - Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Schwartau, den Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

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

Bad Schwartau, den Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

12. 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 Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachricht“ 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 in Kraft getreten.

Bad Schwartau, den Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 -NEU

für das Gebiet Alt Rensefeld 39-43, östlich Rönkweg, südlich Straße Alt Rensefeld

ÜBERSICHTSPLAN

ERNEUTER ENTWURF

M 1: 5.000

Stand: 23. August 2021

