



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

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 30.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 - neu / 1. vereinfachte Änderung der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet nördlich der Straße Riesebusch 13 bis 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche: naturnah

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
	Anzahl der Vollgeschosse
	Bauweise: offen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Höhen-Fixpunkte (Schachtdeckel-Höhen)

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften können bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Schwartau, Markt 15, 23611 Bad Schwartau, eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722,
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO)** vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17

Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind Aufenthaltsräume im Untergeschoss auf die maximal zulässige Geschossfläche mit anzurechnen.
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 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.
- Nebenanlagen, Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Die Gesamtfläche der Nebenanlagen gemäß § 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.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauNVO)
Maximale Oberkante des Erdgeschoßfußbodenhöhe in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite: < 0,50 m über der maßgeblichen Fahrbahnoberkante.
Maximale Wandhöhe (Schnittpunkt äußere Dachhaut/aufsteigende Wand-Außenseite), gemittelt über alle Gebäudeseiten: Bei 2-geschossiger Bauweise: 6,4 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.
- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB 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 mindestens 3 Gebäudeseiten einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Für die Eindeckung der geneigten Dächer sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene nicht-spiegelnde Pfannen zu verwenden.
 - Solarkollektoren sind für max. 75 % einer geneigten Dachseite zulässig.
 - Dachgauben müssen vom Giebel einen Abstand von mindestens 2,50 m einhalten. Sie dürfen in der Summe 40 % der Traufhöhe 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 begrünt werden.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Lärm** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In dem gekennzeichneten Bereich müssen die Fenster von Aufenthaltsräumen bei Wohngebäuden mindestens der Schallschutzklasse 4 (DIN 4109- Schallschutz im Hochbau) entsprechen.
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist bei versickerungsfähigem 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 (Abwasser-satzung). Es kann nur zeitverzögert und mengenbegrenzt ins Kanalnetz eingeleitet werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 16.02.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 11.03.2015 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 10.10.2016 den Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - neu mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - neu, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2016 bis zum 09.12.2016 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.10.2016 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schwartau, 04.06.2020



(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, 21.04.2020

(Helten)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - neu, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Schwartau, 04.06.2020



(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, 04.06.2020



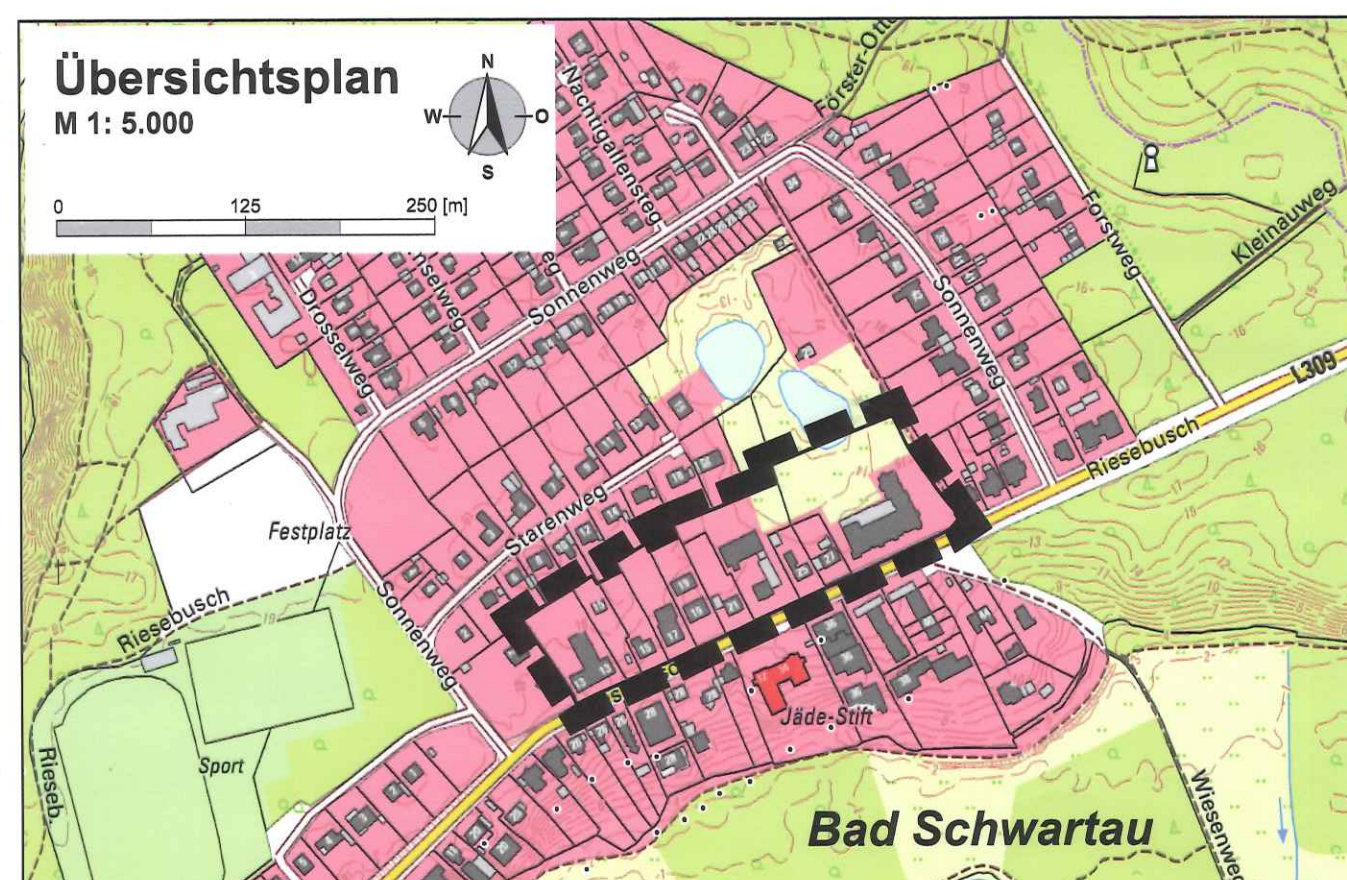
(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister

- Der Beschluss der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 - neu durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt 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 11.06.2020 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist am 11.06.2020 in Kraft getreten.

Bad Schwartau, 15.06.2020



(Dr. Brinkmann)
Bürgermeister



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

für das Gebiet nördlich der Straße Riesebusch 13 bis 29