BEBAUUNGSPLAN NR. 12-NEU DER STADT BAD SCHWARTAU

M 1:1000

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Text -

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind alle im Plan festgesetzten Bäume zu erhalten. Darüber hinaus sind auch alle sonstigen nicht im Plan enthaltenen Laub- und Nadelbäume über 15 cm Stammdurchmesser (Fichten und Birken: 30 cm), gemessen in 1,30 m über dem Erdboden, sowie Baumgruppen von mind. 3 Bäumen mit Ausnahme von Obstbäumen zu erhalten. Für kranke und durch Windbruch abgängige Bäume ist als Ersatzpflanzung jeweils ein heimischer Laubbaum auf dem eigenen Grundstück oder auf einer anderen geeigneten Fläche im Geltungsbereich zu pflanzen. Wenn keine geeignete Fläche im Geltungsbereich zur Verfügung steht, kann eine Ersatzpflanzung auf einer von der Stadt zu bestimmenden Fläche außerhalb des Geltungsbereichs geleistet werden. Als Ersatz kann auch eine Ausgleichzahlung an die Stadt geleistet werden.
Die Qualität der Ersatzpflanzungen muß mind. betragen: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang.

2. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO kann für Eingangsvorbauten die festgesetzte Baugrenze um maximal 2 m überschritten werden. Dabei darf die überbaubare Grundstücksfläche maximal um 5 m² überschritten werden. Liegen Gebäude oder Gebäudeteile bereits außerhalb einer Baugrenze, sind die 5 m² Überschreitung ebenfalls zulässig.

3. Gem. § 23 Abs. 5 i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind Stellplätze und Garagen bei Beachtung der Grundsätze nach § 55 Abs. 9 und 10 LBO sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der Grundfläche gem. Ziff. 6 Satz 3 auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4. Gem. § 21a Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme Flächenanteile für notwendige Stellplätze bzw. Garagen außerhalb des Baugrundstücks der Grundstücksfläche im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO hinzuzurechnen. Gem. § 21a Abs. 1 BauNVO werden unterirdische Stellplätze auf die Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Geschoßfläche nicht mit angerechnet.

5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) durch die Bahnlinie folgende Festsetzungen getroffen:
In dem nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Bereich müssen die notwendigen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Fenster mit Sicht auf die Bahn einschl. der dazugehörigen Wand) mindestens betragen (gemessen ab der äußerem Begrenzung des Bahnkörpers):

bis 30 m:	50 dB
ab 30 bis 60 m:	45 dB
ab 60 bis 100 m:	40 dB
über 100 m:	35 dB

Bei den Außenbauteilen, die der Bahntrasse abgewandt sind, kann die nächst niedrigere Schallschutzklasse (- 5 dB) gewählt werden.
Bei Schlafräumen sind Fenster mit schallgedämmten Lüftungselementen zu verwenden. Alternativ können auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen im Wand- oder Deckenbereich verwendet werden.
Von den angegebenen Schalldämm-Maßen kann im Einzelfall als Ausnahme abgewichen werden, wenn aufgrund der besonderen örtlichen oder topographischen Verhältnisse durch Einzelgutachten eine geringere erforderliche Schalldämmung nachgewiesen wird.

6. Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 19 und 20 BauNVO wie folgt festgesetzt:
Die zulässige Grundfläche (GR) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO ermittelt sich nach der jeweils maximal erreichbaren überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die nach § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen wird auf max. 25 v. H. begrenzt.
Die zulässige Geschoßfläche (GF) nach § 20 Abs. 2 BauNVO ermittelt sich aus der wie oben errechneten Grundfläche, multipliziert mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und dem Multiplikator 0,8.

7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Teilgebiete 2, 7, 11, 13 und 14 die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt:
Bei einer nach Ziff. 6 ermittelten maximalen Grundfläche auf dem Baugrundstück bis 110 m²: Max. 1 Wohneinheit. Darüber hinaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

8. Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden die im Plan enthaltenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinschaft der anliegenden Grundstückseigentümer sowie der Versorgungsträger und der Feuerwehr festgesetzt.

9. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten im Privatbereich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Betonunterbauten, Fugenvergußß, Asphaltierungen und Betonierungen sind als Wegebefestigung unzulässig.

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)

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

- Baugrenze (maßgebend ist die durchgezogene graue Linie)
- o — Offene Bauweise
- E — Offene Bauweise: Nur Einzelhäuser zulässig
- H — Offene Bauweise: Nur Hausgruppen zulässig
- EO — Offene Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

- Versorgungsflächen
- Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- Private Grünfläche

Waldflächen (§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB)

- Wald

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 25b BauGB)
- Sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB) – Hier: Knick (heimische Gehölze)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 b und Abs.6 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Erhaltungs- und Gewässerschutzstreifen gem. § 11 LNatSchG

Sonstige Planzeichen

- SD — Satteldach (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- FD — Flachdach (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB) siehe: Text Ziff. 8
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr.1 und Abs.6 BauGB) Hier: Kennzeichnung der Überschwemmungszone
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorh. bauliche Anagen
- Künftig fortfallende bauliche Anlage
- Vorh. Grundstücksgrenzen
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenze
- Künftig fortfallender Baum
- Geplante Grundstücksgrenze
- Höhenlinie
- 65/2 — Flurstücksbezeichnung

SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 - NEU FÜR DAS GEBIET MARIENHOLM

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) einschließlich der jeweils gültigen Änderungen wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 18. 11. 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 12 - neu für das Gebiet Marienholm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 21. 11. 1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 31. 12. 1996 erfolgt.

Bad Schwartau, den 22. 11. 1999 — Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 10. 08. bis 24. 08. 1999 durchgeführt.

Bad Schwartau, den 22. 11. 1999 — Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. 06. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schwartau, den 22. 11. 1999 — Bürgermeister

4. Der Ausschuß für Umwelt und Stadtentwicklung hat am 13. 09. 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bad Schwartau, den 22. 11. 1999 — Bürgermeister

5. Der Entwurf den Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27. 09. 1999 bis 27. 10. 1999 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:
Montag und Donnerstag: 8.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag und Mittwoch: 8.00 bis 16.00 Uhr
Freitag: 8.00 bis 13.00 Uhr
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17. 09. 1999 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.

Bad Schwartau, den 22. 11. 1999 — Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 26.11.1999 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 26.11.1999 — Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. 11. 1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Bad Schwartau, den 22. 11. 1999 — Bürgermeister

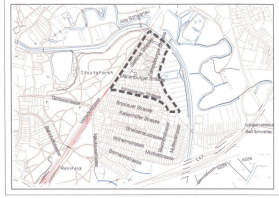
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. 11. 1999 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplanes wurde durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung am 18. 11. 1999 gebilligt.

Bad Schwartau, den 22. 11. 1999 — Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bad Schwartau, den 08 Dez 99 — Bürgermeister

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 15. 12. 99 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 mithin am 15. 12. 99 in Kraft getreten.

Bad Schwartau, den 17. 12. 99 — Bürgermeister

B-Plan Nr. 12-neu (Übersichtskarte)