

TEXT - TEIL B

Bebauungsplan 18-neu / 5.Änderung der Stadt Bad Schwartau

Planungsrechtliche Festsetzungen

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
 In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum/Kino/Parken" sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen zulässig:
 1.1.1 Discountmarkt: 1.150 qm 1.1.1 Discountmarkt: 1
 1.1.2 Lebensmittel - SB - Markt: 2.250 gm
- -Nehrungs- und Genußmittel sowie Gesundheit und Körperpflege mit folgenden Einzelsortimenten
- -Nahrungsmittel
- Getränke
- -Drogerieartikel
- -Reinigungs- und Pflegemitte
- Neben der Warengruppe "Food" mit den Haupt- und Einzelsortimenten nach Ziffer 1.2 sind im
 "Non-Food-Bereich" Randsortimente bis zu einer Größenordnung von 15% der realisierten Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- (§ 9 (1) Nr. Z BauGB)

 The Baugoble of the Festsetzung abweichende Bauweise (a) sind bei Einhaltung der seillichen Grenzsbällinde auch Bauköper über 50 m Länge zülksieg).

 Int der abweichenden Bauweise kann ausnahmenweis die Titels der Abstandsführte gerafiä §6 Abs. 5
 LBO auf C25 H reduziert werden, wenn bauschnungsrechtliche Belänge nicht ertgegereitslehen, dem dem Sodergebeit bei dem Geberscheitung der staßensengein Baugereits bis z. einer Titels von 1 m dem Sodergebeit abt dien Überscheitung der staßensengein Baugereits bis z. einer Titels von 1 m zur Gliederung des Gebäudes zulässig. Die Überschreitung darf in der Summe 50% einer straßenseitigen Gehäudelänge nicht überschreiten (623 (3) RauNVO)
- (6.9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V. mit §§ 16 und 18 BauNVO)
- Die festgesetzte maximale mittlere Wandhöhe darf nicht überschriften und die festgesetzte minimale
 Wandhöhe nicht unterschriften werden. Die Festsetzungen bzgl. der Höhe der baulichen
 Anlagen sind auf den
- in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt zu beziehen.
 3.2 Die Wandhöhe (Traufhöhe) der Eingangshalle (Mall) am Eutiner Ring muß mindestens 14,00m und maximal 14 50m betragen
- In dem SO-Gebiet darf entsprechend \$19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässine Gnindtläche durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer max. GRZ von 0,95
- NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE
- Im-resembler Gettingsbereich sind Nebeganlagen im Sinne des \$14 /1) BauNVO außerhalb der Uberbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen ze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen, sowie Firmen- und Hinweisschilder ge-Ziffer 6. (614 (1) BauNVO)
- SCHALLSCHUTZMABNAHMEN
- (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 Die Anlieferungszonen für den Discountmarkt und Lebensmittel-SB-Markt sind einzuhausen und in der
- Zeit zwischen 6 00 und 7 00 Uhr, mit einem Rolltor zu verschließen.
- In der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr ist eine Anlieferung unzulässig.

 Die Brüstungshöhe der obersten Parkebene muß mindestens 2,0m betragen und muß aus
- geschlossenen Elementen / Mauerwerk bestehen.
- Die östliche Gebäudeseite am Eufiner Ring liegt im Lämpegelbereich V, die nördliche Gebäudeseite der Ludwig-Jahn Straße im Lämpergelbereich IV. Die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen muß den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)
 6.1. Im Bereich der ebenerdigen Stellplätze sowie für die öffentliche Parkpistzfläche ist für jeweils 15 Stellplätze ein einheimscher standerdigereitet Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu erhalten.
- PLANLINGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MABNAHMEN ZUM SCHUTZ.
- ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
 Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche von 7895 qm aus der melausgleichsfläche "Kretjahrt" (Groß-Parin - B-Plan Nr.66) zu einem naturnahen Biotop entwickeit.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalte
- Baugestalterische Festsetzungen
- ÄUBERE GESTALTUNG DER FASSADEN
- Mall: Metall-Glaskonstruktion Außerwände der Einzelhandelsflächen und Parkdecks: Ziegel, Farbe: rot-bunt Außerwände Kino: großflächige Tafeln, z.B. Faserzement o.ä.
- Die Rampen der Garagengeschosse sind, soweit diese vor der Außenfassade liegen, durch geeignete
- Werbeanlagen müssen sich in Größe, Farbe und Gestaltung den Gebäudeproportionen und
- Fassadenflächen unterordnen. Sie dürfen wesentliche architektonische Gliederungen (Lisenen,
 Traufkanten, Gesimse u.ä.) nicht verdecken oder überschneiden. Sie dürfen die Traufhöhe des
 Gebäudes Für jeden Einzelhandelsbetrieb und Kino ist an der zum öffentlichen Verkehrsraum verlaufenden
- Gebäudeaußerwand nur jeweils eine Werbeanlage zulässig. Grenzt die Errichtung mit ihren Fronten mehrere diffentliche Straßen, kann jeweils eine zusätzliche Werbeanlage in diesem Bereich zugelassen v Zusätzlich ist eine freistehende Werbenlage in Form eines Pylon an der Zufahrt. Ludwig-Jahn-Straße in die Stichstraße zulässig. Die Höhe des Pylons darf die an dieser Stelle gebaute Traufhöhe des Gebäudes richt
- Werbeanlagen, die in keinern Bezug zu den auf dem Grundstück befindlichen Gewerbebetrieben stehen, sind ausgeschlossen.
- Werbeanlagen sind nur zulässig in Form von Einzelbuchstaben (Einzelbuchstaben sind brochene, nur aus dem Buchstabenelement bestehende Schriftzeichen). Ausnahmen können für Firmen-Logos zugelassen werden
 - eise auf Kinofilme werden von den Vorschriften zu Ziffer 2.1 bis 2.4 ausgenommen.

Satzung der Stadt Bad Schwartau Bebauungsplan Nr. 18-neu / 5. Änderung

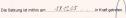
für das Gebiet nördlich des Sandweges, westlich des Eutiner Ring, südlich der Ludwig-Jahn-Straße, östlich der Stichstraße

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung Neuronal Stabiliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 19. 01, 2005 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 24.01.05 bis 07.02.05 durch Aushang im Rathaus durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.12.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- e. Der Ausschuß für Bauwesen und Stadtplanung hat am 22.02.2006 den Entwurf das Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Pfanzeichnung (Teil A.) und dem Text (Teil B.), sowie der Begründung haben in der Zeit vpm 31. 03. 05 bis zum 02. 05. 05 während folgender Zeiten:

- Montag und Donnerstag: 8.00 bis 18.00 Uhr Dienstag und Mittwoch: 8.00 bis 18.00 Uhr Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
- nach § 3 Abs. 2 Baußb öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen wähnfind der Auslegungstrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschift geffent gemacht werden können, am 22, 03, 05 durch Abdruck in den Lübecker Nischriftzef-ortsüblich bekanntigemacht.
- Bad Schwartau, den 1 4. Dez. 05]
- Der k\u00e4tasterm\u00e4\u00dfige Bestand am 18 08 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt
- Bad Schwartau, den 23 08 2005 2
- Off, best, Verm,-Ing. Siegel 20 . mg
- 7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02. 06. 05 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteit.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus kler/Planzeichnung (Teil A und dem Text (Teil B) am 02. 06. 05 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Reschiuß gebilliot.
- Bad Schwartau, den 1 4. Dez. 05

- Die Rebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeisser (Teil A) und dem Text (Teil E wird hiermit ausgefertigt, und ist bekanntzugeben.

 10. 23611 Bad Schwartau 1 4, Dez 05
 Der Beschluß des Bebaurungsplanes durch die Stadtvenkerneter Plan auf Dauer währand der Sproachten.
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschliesslich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB) sowie über die
- ensoniessich der sich eigebentom Rechsbrigen (3ch D. Aus. 2 dau 55) söhre und das Erbischen Möglichkeit, Inschaßigungsansprüche geltend zu machen und das Erbischen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs.3 der Gemeinderdnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.



Bad Schwartau, den 1 9. Dez. 05 1





