

Satzung der Stadt Bad Schwartau über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Allgemeines.....	1
1.1.	Charakteristik des Plangebietes.....	1
1.2.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	1
2.	Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	2
2.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	2
2.2.	Örtliche Bauvorschriften.....	2
3.	Sonstiges.....	3
4.	Hinweise und Empfehlungen.....	4

1. Allgemeines

1.1 Charakteristik des Plangebietes

Mit dem Beschluß des Magistrats vom 29.08.1998 verfolgte die Stadt Bad Schwartau das Ziel für das Gebiet zwischen dem Kirchweg im Norden, den Flurstücken 461/2 und 461/8 im Osten, der Heinrichstraße im Süden und der Lindenstraße im Westen die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 aufzustellen. Das Plangebiet umfaßt die in der Stadt Bad Schwartau, Gemarkung Rensefeld, Flur RK 1377 gelegenen Flurstücke 462, 463, 465/2, 464 mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 0,494 ha.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Bad Schwartau ist seit dem 28.08.1975 rechtsverbindlich. Zwischenzeitlich wurden bereits drei Änderungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

Ziel und Zweck der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist die stärkere Inanspruchnahme des Innenbereiches zu wohnbaulichen Zwecken und somit die Verdichtung des Innenbereiches. Damit wird gleichzeitig der weiteren Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Außenbereich entgegengewirkt. Außerdem wird § 1 a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen, der den Optimierungsgrundsatz „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ zum Inhalt hat. Deshalb kann auf die Beachtung grünordnerischer Belange (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) verzichtet werden.

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Bad Schwartau orientieren sich sowohl in textlicher als auch zeichnerischer Form streng an den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 37 und den nachgefolgten Änderungen. Aus diesem Grund wurden auch die Festsetzung der Gebietsbezeichnungen (Mischgebiet MI für die Flurstücke 462, 464 und 465/2 sowie Allgemeines Wohngebiet WA für das Flurstück 463) übernommen.

Im vorliegenden Mischgebiet MI werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. Weiterhin werden die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten aufgrund § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Zusätzlich wurde die überbaubare Grundstücksfläche, durch Baugrenzen gekennzeichnet, an den vorgefundenen Bestand angepaßt, da ein Wegfall (Abriß) von Hauptgebäuden, die bislang außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche lagen, auch mittel- bis langfristig nicht realistisch erscheint. Die Festsetzungen hinsichtlich der Grund- und Geschoßflächenzahlen, Bauweise sowie der Geschoßigkeit bleiben unberührt.

Im weiterhin vorliegenden Allgemeinen Wohngebiet WA werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Des weiteren wird auf dem Flurstück 463 zusätzlich zur Straßenrandbebauung im hinteren Grundstücksteil eine weitere überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von 0,55 sowie die offene Bauweise festgesetzt. Die Geschoßigkeit erfolgte durch Einschrieb in der Planzeichnung, so daß die Straßenrandbebauung zur Heinrichstraße zweigeschossig und die hintere, geplante Bebauung nur eingeschossig ausgeführt werden darf.

Im Bereich des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes darf eine maximal zulässige Traufhöhe von 6,20 m in der 2-geschossigen Bauweise nicht überschritten werden. Hinsichtlich der Dachgestaltung wurden Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40° vorgeschrieben.

Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur hinter der vorderen straßenparallelen Baugrenze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ebenerdig und unterirdisch zulässig. Die äußere Gestalt ist in Farbe und Material der Hauptbaukörpern anzupassen.

2.2. Örtliche Bauvorschriften

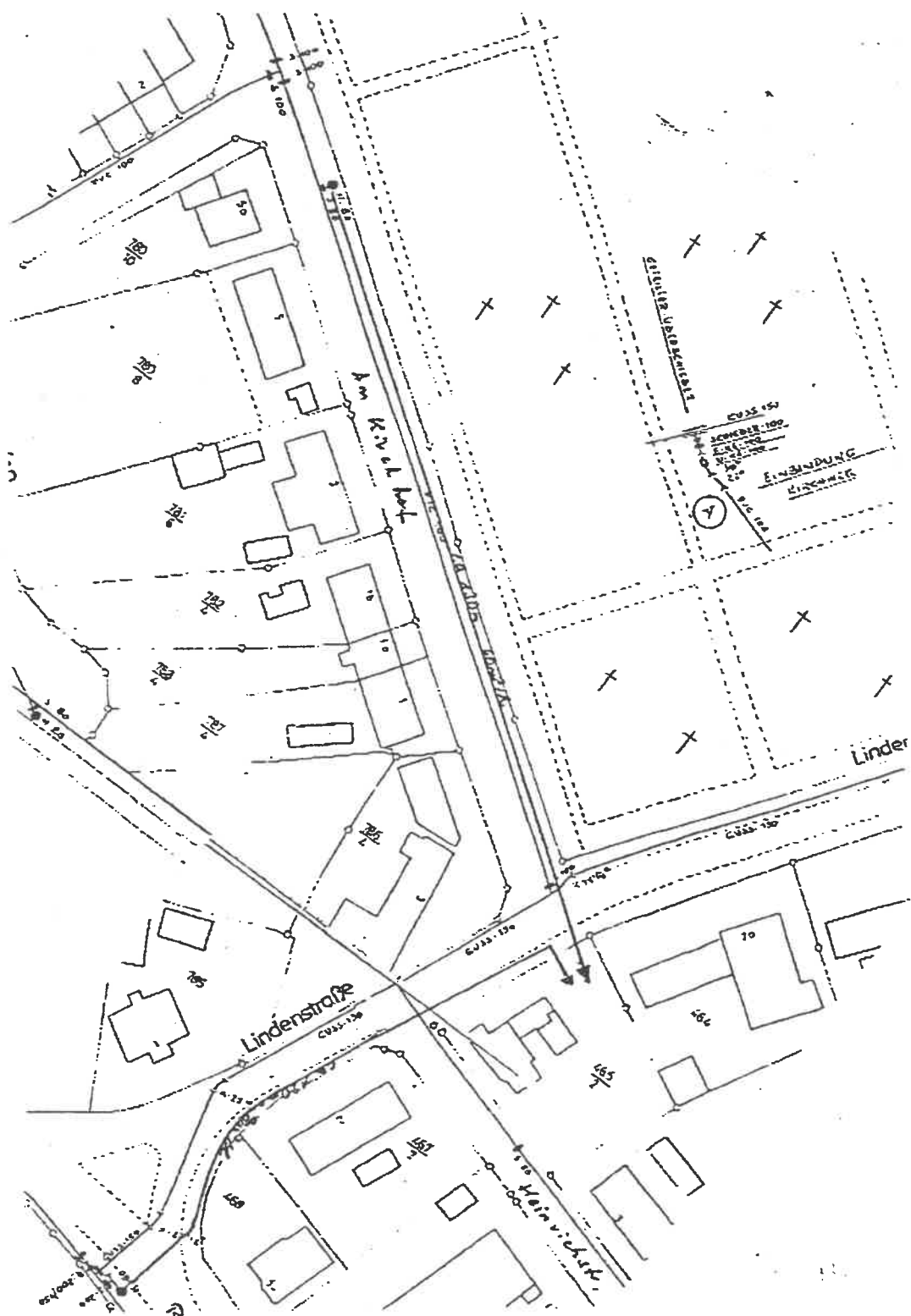
In Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 37 und den nachgefolgten Änderungen wurden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

Die äußeren Wandflächen sind in allen Baugebieten mit rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Als Dacheindeckung in der 1- und 2-geschossigen offenen Bauweise sind Pfannen in anthrazit zu verwenden. Zu den öffentlichen Straßen hin dürfen Einfriedigungen wie Hecken und Pflanzungen eine maximale Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

3. Sonstiges

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist hinsichtlich der technischen Infrastruktur voll erschlossen.

Als Nachweis für die Löschwasserversorgung gemäß Auskunft des Städtischen Wasserwerkes Bad Schwartau: Für den Feuerlöschbedarf der Erweiterung stehen zwei Hydranten (siehe Anlage mit einer Gesamtleistung von 2.500 l/min = 150 m³/h zur Verfügung.



Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens werden keine erforderlich.

Es entstehen der Stadt Bad Schwartau keine Kosten gemäß § 127 Abs. 2 BauGB.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 umfaßt eine Geltungsbereichsfläche von ca. 0,494 ha.

Nr.	Nutzung	Fläche in ha
1	MI	0,3590 ha
2	WA	0,1350 ha
3	Gesamt	0,4940 ha

4. Hinweise und Empfehlungen

Es wird unter dem Aspekt der Umweltvorsorge und der Nachhaltigkeit im Sinne der Agenda 21 empfohlen, die Nachverdichtung im Niedrigenergiehausstandard auszuführen und durch ihre Ausrichtung möglichst große passive und aktive Solarenergiegewinne zu ermöglichen (Ost-West-Firstrichtung).

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte der Bundesrepublik Deutschland im Maßstab 1 : 200.000, Blatt CC 2326 Lübeck sind im betr. Plangebiet Sande und Kiese der letzten (Weichsel-) Kaltzeit eingetragen.

Im Landesaltlastenkataster liegen keine Informationen zu Altablagerungen im Plangebiet vor. Zur Klärung, ob eventuell Altlastenstandorte im Plangebiet vorhanden sind, wenden Sie sich bitte an das Amt für Natur und Umwelt des Kreises Ostholstein.

Im geologischen Landesarchiv liegen keine Informationen vor, die auf Altlastenverdacht hinweisen.

23611 Bad Schwartau, den 14. Juli 99



Stadt Bad Schwartau

Der Bürgermeister

planung: blanck

architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz

Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810

Letzte Beschlußfassung und Billigung durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgte am 25. März 1999.

Eutin im April 1999