

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 NEU, 5. ÄNDERUNG DER STADT BAD SCHWARTAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN	
--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 BauGB
URBANE GEBIETE	§ 6 a BauNVO
MAR DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,6	§ 16 BauNVO
(1,8)	
GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
GESCHOSSEZAHL ALS HÖCHSTMAß	
ZAH DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
ÜBER DEM FESTGESETZTEN HOHENBEZUGSPUNKT H	
H	
BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
BAULINIE	§ 23 BauNVO
BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENBEREICHUNGSLINIE	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
ERHALTUNG VON BÄUMEN	
UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ	
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB	
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE GEBÄUDE	
FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
HÖHENPUNKTE	

HINWEISE
DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE
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 bereitgestellt.
ARTENSCHUTZ
(1) Rückbau des Bestandsgebäudes mit fachkundlicher Baubegleitung im Zeitraum Oktober bis Februar.
(2) Schaffung von 4 Ersatzquartieren für Fledermäuse am geplanten Gebäude.
(3) Zum Schutz von wildlebenden Tieren werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolute notwendige Maß zu beschränken.

TEIL B: TEXT

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Vergütungsstätten und Tankstellen sind unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.
2. **MAR DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)
Die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Vergütungsstätten und Tankstellen sind unzulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO.
- 2.1 **HOHE BAULICHE ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf für notwendige Technikanlagen auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2 m überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um max. 1 m übertreten.
- 2.2 **STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN** (§ 21a BauNVO)
Garagegaragen sind auf die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.
3. **ÜBERBAUEARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Für die Hauptfassade untergeordnete besondere Bauteile ist ausnahmsweise ein Vortreten vor die in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zulässig.
4. **LÄRM-SCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Nachfolgendes bezieht sich auf die unterstehende Abbildung A, die Bestandteil der Festsetzung wird. In Feldern mit der Bezeichnung LPB IV und LPB V ist zur Einhaltung urbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018) das erforderliche gesammte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. In den LPB IV und LPB V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den maßgeblichen Lärmquellen (Eutiner Straße (L 309), Rensfelder Straße) abgewandten Gebäudesseiten liegen. Wohn-Schlafräume in Einmehnwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018). Die Berechnung des zu erbringenden Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. (4) Außenwohnbereiche sind an den südlichen, westlichen und nördlichen Gebäudesseiten zum Eutiner Ring (L 309) und der Rensfelder Straße nur an den dieser Lärmquelle abgewandten Gebäudesseiten zulässig. Sind ausnahmsweise Außenwohnbereiche in diese Richtungen hin vorgesehen, sind diese durch geeignete Maßnahmen im Nahbereich (z.B. abschirmende Wände, Verglasungen, Loggia) abzusichern. (5) Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
- 4.2 **GEWERBELÄRM**
Nachstehendes bezieht sich auf die unterstehende Abbildung B, die Bestandteil der Festsetzung wird. (1) Soweit im 4. Obergeschoss im Bereich der Überschreitungen schutzbedürftige Räume umgesetzt werden, sind geeignete Abschirmungen vorzusehen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem Abstand von 0,50 m außen vor dem geöffneten Fenster gewährleisten. (2) Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
5. **ANPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5.1 **ANPFLANZUNGEN**
Auf dem Baugrundstück sind mind. 4 standortheimische regionaltypische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser mind. 18-20 cm zu pflanzen und zu erhalten. 5.2 **FASSADENBEGRÜNUNG**
Mind. 5 % der öffnungslosen Wandflächen sind zu begrünen. 5.3 **ERHALT VON BÄUMEN**
Soweit im 4. Obergeschoss im Bereich der Überschreitungen schutzbedürftige Räume umgesetzt werden, sind geeignete Abschirmungen vorzusehen, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm in einem Abstand von 0,50 m außen vor dem geöffneten Fenster gewährleisten. (2) Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
6. **HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. auf 9,75 m ü.NHN liegen.
7. **GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)
7.1 **DACH**
Die nicht für Dachterrassen oder notwendige Haustechnik benötigten Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Solaranlagen sind zulässig. 7.2 **FASSADE**
Für die Fassadengestaltung zu lässt ist eine Kombination aus gelbbraun bis rotbraunem Mauerwerk und Putz in hellen Farbtönen aus dem Farbspektrum weiß bis hellbeige und hellgrau. 7.3 **EINFRIEDUNG**
Im Falle der Einfriedung ist eine Hecke aus Laubgehölzen zu wählen. 7.4 **GARTEN**
Die nicht für zulässige Nutzung benötigten Flächen sind zu bepflanzen oder als Rasenflächen anzulegen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig. 7.5 **ABWEICHENDE TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHE**
Die Tiefe der Abstandsfläche darf insoweit unterschritten werden, wie der Bebauungsplan Baulinien festsetzt.

ABBILDUNG A (zu Textfestsetzung 4.1)

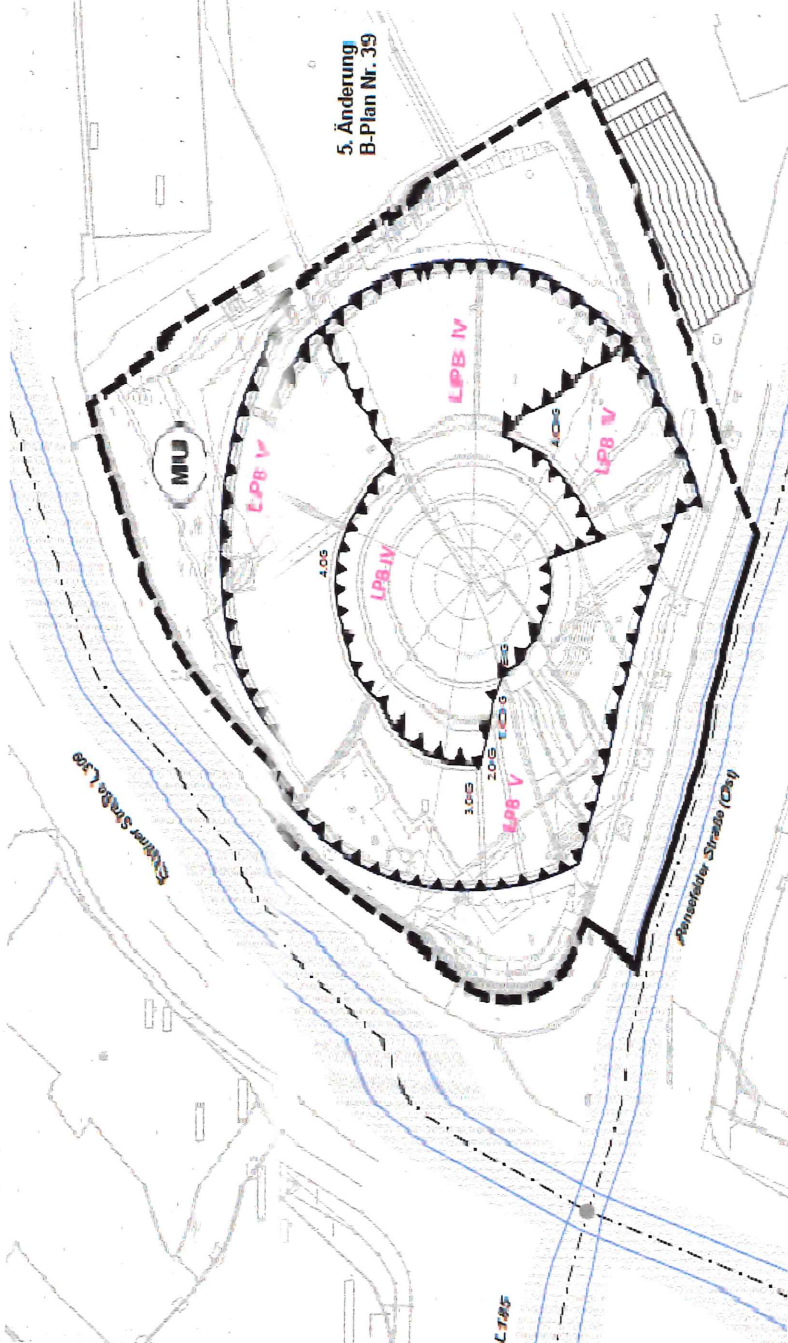
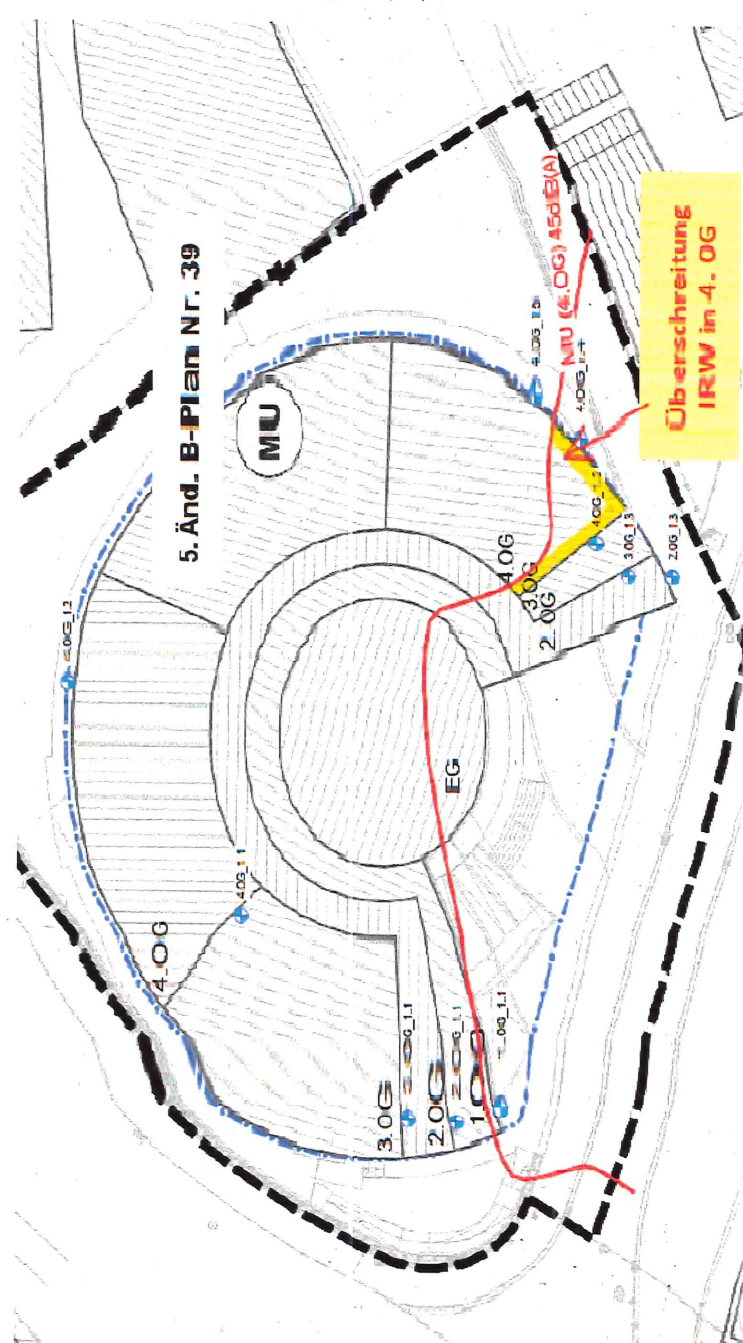


ABBILDUNG B (zu Textfestsetzung 4.2)



Ausgegeben im Auftrag der Stadt Bad Schwartau durch das Planungsbüro Ostholstein, Markt 15, 23611 Bad Schwartau, www.pdh.de

PRAÄMBEL

Aufgrund der §§ 10, 13a des Baugesetzbuches (BauGB) IV, mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss des Stadtrates der Stadt Bad Schwartau am 09.07.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 neu, 5. Änderung für das Gebiet östlich des Eutiner Ringes und nördlich der Rensfelder Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B) erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 18.11.2024.
2. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartau Nachrichten“ am 14.12.2024.
3. Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 14.12.2024 die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis einschließlich 19.03.2025 in Internet und in der Hinweisschleife und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde von allen Interessierten scheinlich durch den Hinweis auf die Hinweisschleife am 14.02.2025 durch die Stadt Bad Schwartau bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet legen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.02.2025 zur Stellungnahme aufgefordert.
6. Bad Schwartau, den 23.02.2025 (Dr. Kathrin Engel) -Bürgermeisterin-
7. Es wird beschließt, dass am 12.08.2025 die im Bebauungsplan nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen aktualisieren und maßstabsgerecht dargestellt sind.
8. Bad Schwartau, den 23.02.2025 (Dr. Kathrin Engel) -Bürgermeisterin-
9. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.07.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.07.2025 die Planzeichnung (Teil A), den Text (Teil B), sowie die Begründung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
10. Bad Schwartau, den 23.02.2025 (Dr. Kathrin Engel) -Bürgermeisterin-

SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU
ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 39 neu

für das Gebiet östlich des Eutiner Ringes und nördlich der Rensfelder Straße

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000

Stand: 9. Juli 2025

