

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49/5. vereinfachte Änderung (Groß Parin/3 Teilflächen)

Der Bebauungsplan Nr. 49 ist seit dem 01.11.1995 rechtsverbindlich. Er wurde in den Folgejahren bisher viermal geändert. Zum Teil besteht eine Änderung aus mehreren Teilflächen.

Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat nun für 3 weitere Teilflächen den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan erneut zu ändern. Dabei berühren die Änderungen nicht die Grundzüge der ursprünglichen Planung, so dass das vereinfachte Planänderungsverfahren nach § 13 BauGB angewendet werden kann. Ein Umweltbericht ist ebenso nicht erforderlich.

Teilfläche 1:

Um eine optimale Ausnutzung dieses Bereiches zu gewährleisten, wurden die Ausnutzungsziffern GRZ und GFZ von 0,2 auf 0,3 heraufgesetzt. Um an dieser Stelle aber keinen städtebaulichen Sonderfall zu schaffen, wurden die Baugrenzen gegenüber dem Ursprungsplan nicht verändert, und es wurde textlich festgesetzt, dass Trauf- und Firsthöhe benachbarter Gebäudeteile aufeinander abzustimmen sind. Das bedeutet, dass die Neubebauung die Höhe der Altbebauung nicht überschreiten darf.

Teilfläche 2:

Der Bereich am Kuhlkamp wird überwiegend gewerblich genutzt. Da aber im ausgewiesenen Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO auch "sonstige Gewerbebetriebe" allgemein zulässig sind, wurde zur Sicherung des Betriebes und der Arbeitsplätze eine rückwärtig gelegene überbaubare Fläche erweitert, damit an dieser Stelle die vorhandene Produktionshalle erweitert werden kann. Als Maßnahme zur Kompensation wird die überbaubare Fläche im Südwesten reduziert. Um den Belangen der angrenzenden Bewohner nach Wohnruhe gerecht zu werden, werden Emissionsgrenzwerte sowie ein zu bepflanzender Geländestreifen für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die städtebaulichen Zielvorgaben des Ursprungsplanes werden im Grundsatz aber nicht angetastet. Die nicht bebaubare Zäsur wird geringfügig verändert, Geschosshöhen und Gebietstyp bleiben bestehen. Lediglich das Maß der baulichen Nutzung wurde geringfügig angehoben, damit die Bauabsichten auch realisiert werden können.

Teilfläche 3:

In diesem Bereich handelt es sich um attraktive Wohnstandorte für Einzelhausbebauung mit Blick auf die Schwartauniederung und die Lübecker Altstadt-Silhouette. Hieraus entstand der Wunsch nach Errichtung von Wintergärten und Pergolen außerhalb der überbaubaren Fläche. Um die Attraktivität dieses Standortes zu halten und noch weiter zu steigern, ist eine Regelung geschaffen worden, die solche baulichen untergeordneten Anlagen auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einer bestimmten Größenordnung ermöglichen.

Bad Schwartau,

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)
Bürgermeister

Bauleitplanung der Stadt Bad Schwartau

Inkrafttreten eines Bauleitplanes

Folgender von der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2006 (Teilfläche 1 u. 3) und am 14.12.2006 (Teilfläche 2) als Satzung beschlossener Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) tritt mit dem Tag nach dieser Bekanntmachung in Kraft:

Bebauungsplan Nr. 49/5, vereinfachte Änderung (Groß Parin / 3 Teilflächen)

Gebietsbezeichnung: Groß Parin 19, Groß Parin 27 und Huuskoppel

Alle Interessierten können die bezeichnete Satzung/B-Plan mit der dazugehörigen Begründung von diesem Tag an im Rathaus, Markt 15, Zi.-Nr. 313, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft erhalten.

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, Mängel der Abwägung

Eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften; eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges werden unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs 1 BauGB).

Fälligkeit und Erlöschen möglicher Entschädigungsansprüche

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese Bebauungspläne in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Verletzung landesrechtlicher Formvorschriften

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzungen sowie eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzungen gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Bad Schwartau, 15.02.2007

Stadt Bad Schwartau

Der Bürgermeister – gez. Schubert (i. S.)