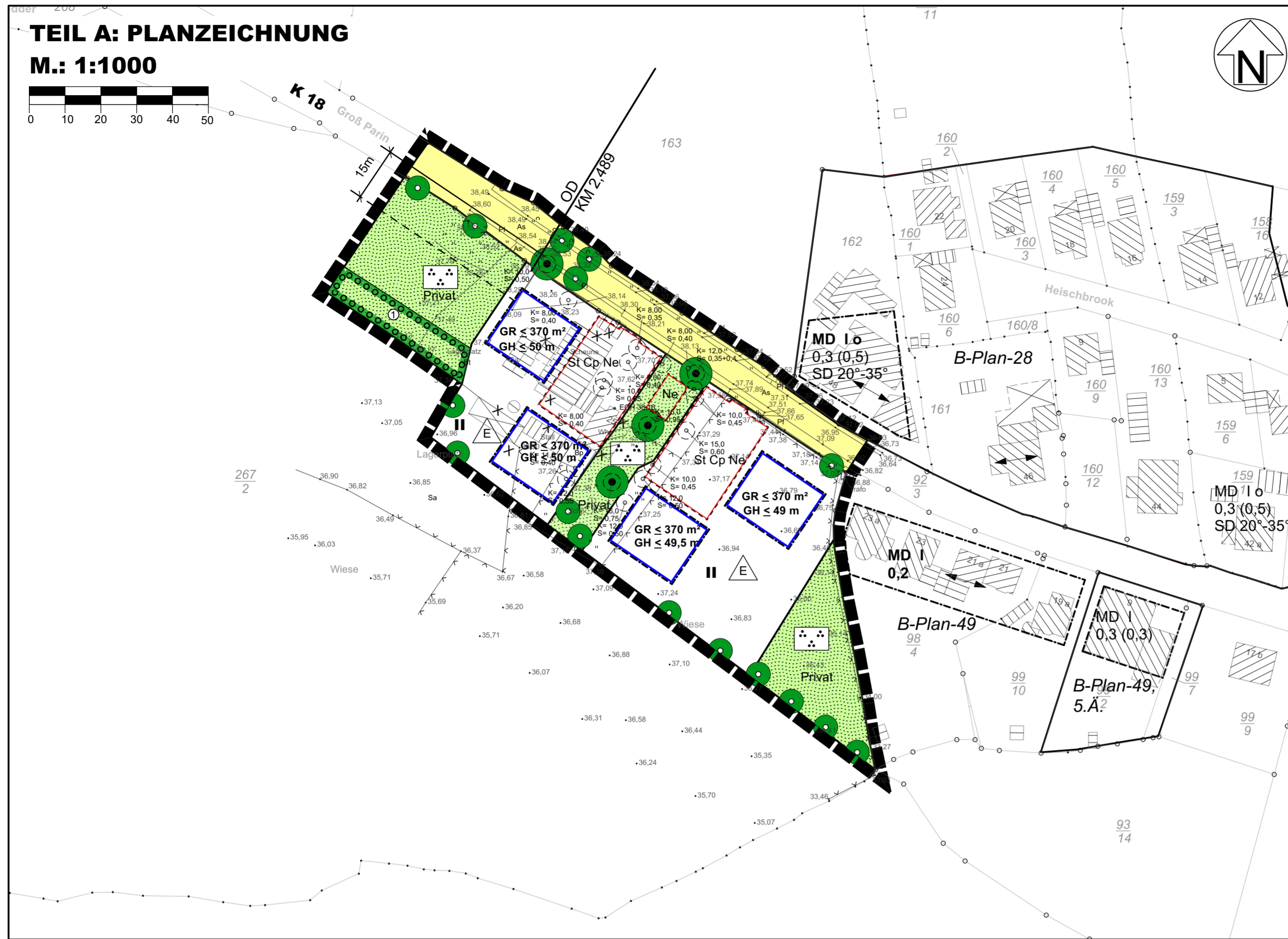


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 85 DER STADT BAD SCHWARTAU

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Schwartau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 85 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Groß Parin - Zentrum -, gelegen am westlichen Ortsrand, südwestlich der Straße Groß Parin (K18) - Groß Parin 25, ehemalige Hofstelle-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Teil“ am .....
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Teil“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bad-schwartau.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schwartau, den ..... Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

- Es wird bescheinigt, dass alle am ..... im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, den ..... Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Teil“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter www.bad-schwartau.de ins Internet eingestellt.

Bad Schwartau, den ..... Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Bad Schwartau, den ..... Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Teil“ ortsüblich bekannt gemacht 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Bad Schwartau, den ..... Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2021

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>GR</b>	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>II</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
GH ≤ 50 m	MAX. GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	

### VERKEHRSFLÄCHEN

	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	

### GRÜNFLÄCHEN

	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PARKANLAGE	

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	BEZEICHNUNG DER MAßNAHME	
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, CARPORTS UND NEBENANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St / Cp / Ne	STELLPLÄTZE / CARPORTS / NEBENANLAGEN	

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE MIT BEZUG AUF NORMALHÖHENNULL	

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	ANBAUFREIE ZONE - 15 m ZUR KREISSTRAßE-	§ 29 StrWG
	ORTSDURCHFARTSGRENZE	§ 4 Abs. 1 StrWG

## TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2021

**0.** Durch diesen auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben ist, im Sinne des § 12 Abs.1 BauGB abschließend bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**1. ART DES VORHABENS** (§ 12 BauGB)  
Zulässig sind vier Wohngebäude. Untergeordnet sind auch Räume für freie Berufe zulässig.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

**2.1. GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
(1) Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 100 % überschritten werden.

**3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

**3.1. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)  
Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

**4. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Es ist je Baugrundstück nur eine Zufahrt zur Straße Groß Parin zulässig.

**5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)  
(Hinweise zu Pflanzdichte und Qualitäten s. Begründung)

**5.1. FELDGehÖLZ**  
Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche ist ein Feldgehölz aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen. Zu bepflanzen sind mind. 70 % der festgesetzten Fläche.

**5.2. EINZELBÄUME**  
Das Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortheimischen regionaltypischen Laubbäumen zu erfüllen.

**5.3. HECKE**  
Entlang der Straße Groß Parin ist eine durchgehende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu pflanzen. Zugänge und Zufahrten nach Textziffer 4 sind ausgenommen.

**7. BAUGESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

**7.1. DACHGESTALTUNG**  
Für die Dachgestaltung sind rote bis rotbraune oder graue bis anthrazitfarbene Materialien zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind mit Ausnahme von Solaranlagen und Photovoltaikanlagen nicht zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig.

**7.2. AUßENWÄNDE**  
(1) Für die Außenwandgestaltung sind weißes oder rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk und hell gestrichene Putzfassaden zulässig. Untergeordnet sind Verschalungen aus Holz oder Stehfalzbekleidung zulässig.  
(2) Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch in anderen Materialien zulässig. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

**Hinweis:** 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 bereitgehalten.

## SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 85 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

für das Gebiet Groß Parin - Zentrum -, gelegen am westlichen Ortsrand, südwestlich der Straße Groß Parin (K18) - Groß Parin 25, ehemalige Hofstelle-

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 7. Februar 2022

Vorentwurf

