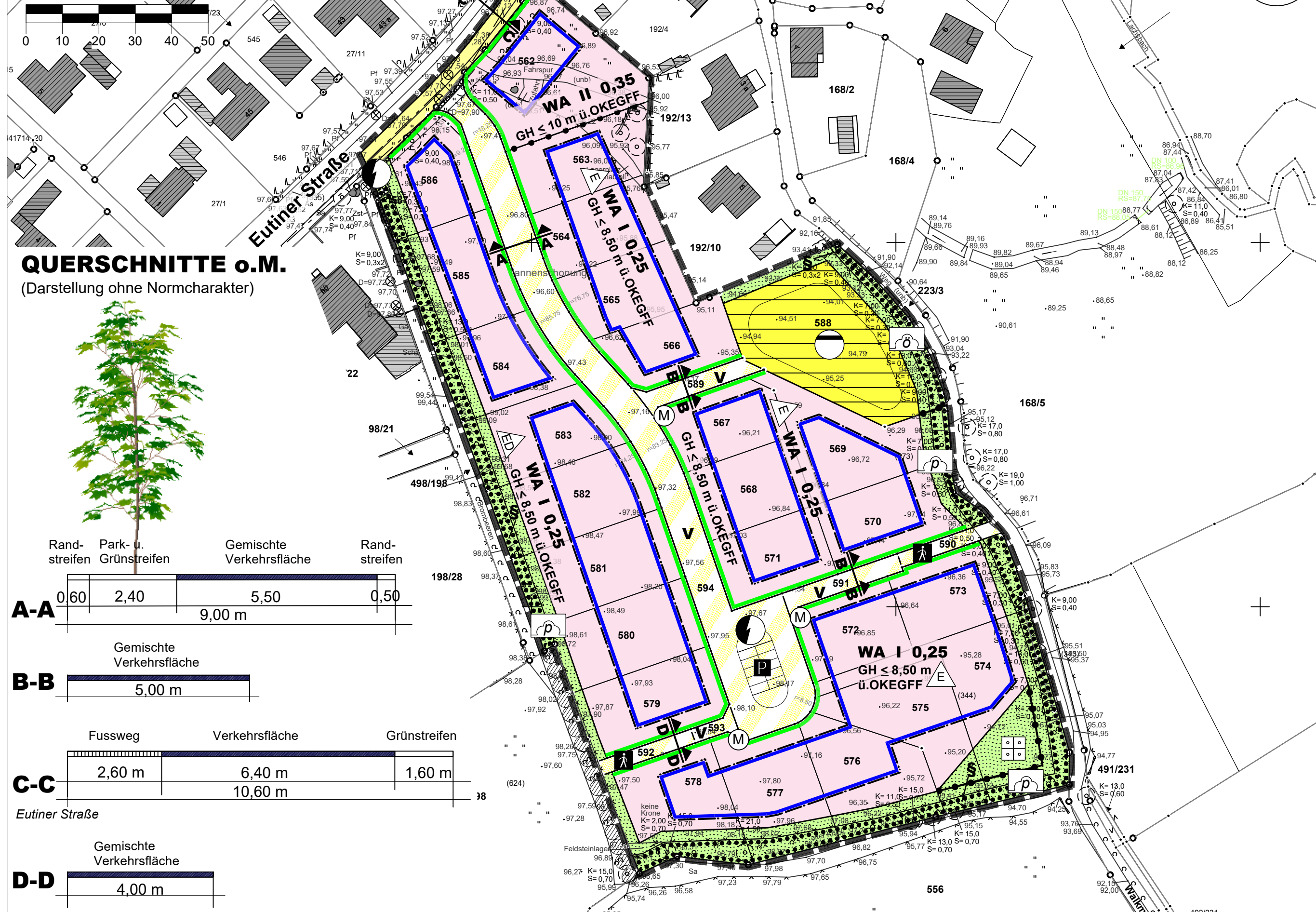


BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER GEMEINDE SCHÖNWALDE

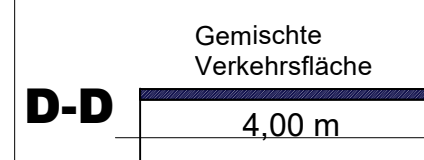
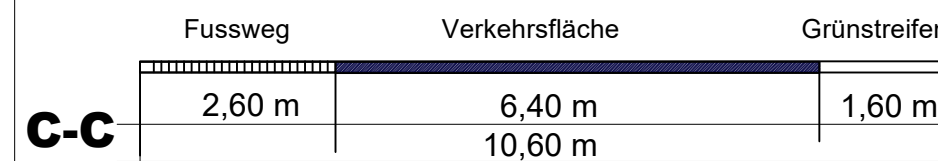
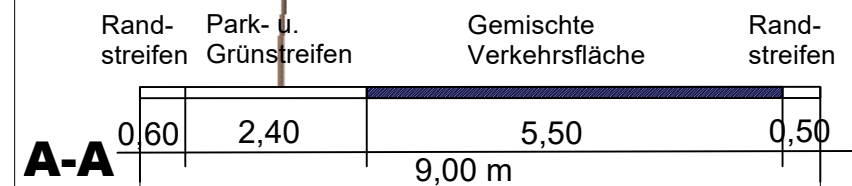
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



QUERSCHNITTE o.M.

(Darstellung ohne Normcharakter)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
GH ≤ 8,50m MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
ü. OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
FUß- UND RADWEG
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
ELEKTRIZITÄT
ABWASSER § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE
PRIVATE / ÖFFENTLICHE KNICKSCHUTZSTREIFEN
PRIVATE HAUSGÄRTEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 BauGB
§§ 1-11 BauNVO
§ 4 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

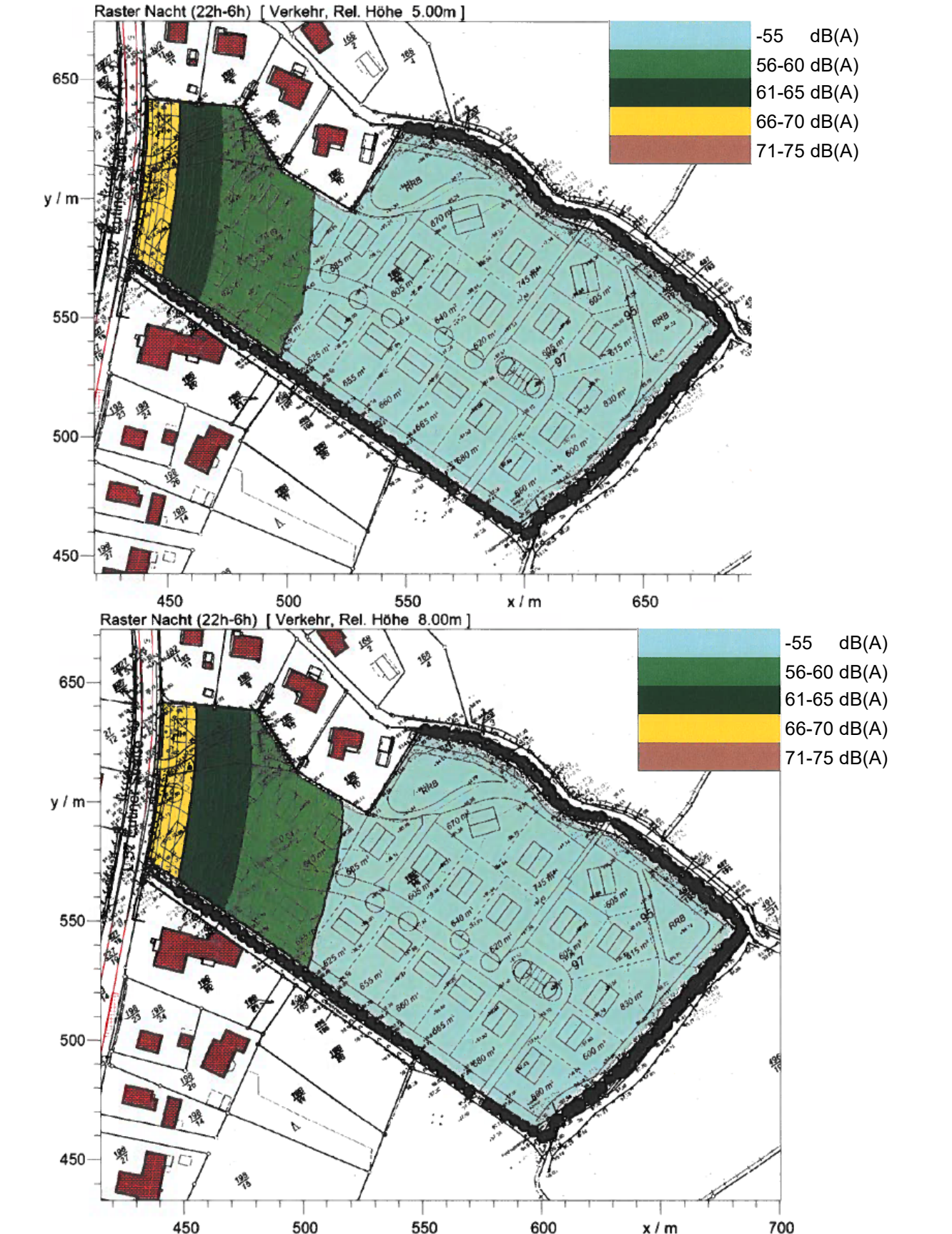
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 16 Abs. 5 BauNVO
§ 9 Abs. 6 BauGB
GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP § 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
VORHANDENER KNICK AUßERHALB DES PLANGEBIETES § 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
FLURSTÜCKSGRENZEN
FLURSTÜCKSBEGINNUNG
HÖHENPUNKTE
MÜLLSAMMELPLATZ
SICHTFELDER

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
- 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 in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden.
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen dürfen für nicht überdachte Terrassen und Balkone gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,40 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsanlage;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Erschließungsmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsanlage abgewandten Gebäudesseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Erschließungsmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsanlage zugewandten Gebäudesseite.
- GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Nicht überdachte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der WA-0,25-Gebiete sind in einem Einzelhaus max. zwei Wohneinheiten und in einer Doppelhaushälfte max. eine Wohneinheit zulässig.

- GRUNDSTÜCKZUFahrTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
7.1 BAUMPFLANZUNGEN
Auf jedem Baugrundstück ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen. (Qualität und Artenliste siehe Begründung, Kapitel 6.2.4)
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
(1) Innerhalb des Plangebietes sind die Gehölze bzw. Knicks auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Die gesetzlichen Knickschutzbestimmungen sind einzuhalten. Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind außerhalb der Knicks zu einer extensiven Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Knickschutzstreifen sind von jeglicher Bebauung und Nebenanlagen freizuhalten und zum angrenzenden Baugebiet oder Grünflächen durch einen Zaun einzufrieden.
(3) Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 1 m zulässig.
- BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 sind zum Schutz der geplanten Nutzung vor Verkehrslärm die Anforderungen der DIN 4109 (2018) an den passiven Schallschutz gemäß den ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln zu erfüllen.



- In Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte in der Tageszeit sind die Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite anzuordnen, bei seitlicher Anordnung ist ein geschosshoher Schallschirm zur lärmzugewandten Seite zu errichten.
- In den ausgewiesenen Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist eine geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie Anordnung schutzbedürftiger Räume zur lärmabgewandten Seite erforderlich.
- Bei allen zum Schlafen genutzten Räumen in Bereichen mit Beurteilungswerten von über 45 dB(A) ist ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherzustellen. Dies kann z.B. durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudesseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.
- Von der vorgenannten Festsetzung kann bei einer im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelten geringeren tatsächlichen Lärmbelastung abgewichen werden.

- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
10.1 DÄCHER
(1) Für Wohngebäude sind Flach-, Zelt-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdächern zulässig.
(2) Für die Dächer der Wohngebäude sind nur rote bis rotbraune oder graue Dachsteine sowie auch Grundränder zulässig. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Reetdächer und leicht entflammbare Fassaden sind unzulässig.
- MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**
Außenwände: in Ziegel, Putz oder Holz; Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30% der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.
- GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBAUDE**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Carports und Nebengebäude, die von der öffentlichen Straße aus sichtbar sind, in Material und Farbgebung den zugehörigen Hauptanlagen anzupassen. Holzbauten sind zulässig.
- EINFRIEDIGUNGEN**
Einfriedungen zur Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen oder als bewachsener Steinwall bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe gesetzt werden. Gabionenwände und Kunststoffhecken bzw. Kunststoffeinfriedungen in Zäunen sind unzulässig.
- GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig. Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. -linien der direkt benachbarten Grundstücke bzw. Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

HINWEISE:
DIN-Vorschriften / technische Regelwerke
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Schönwalde, Amt Ostholstein-Mitte, Am Rhusal 2, 23744 Schönwalde am Bungsberg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.
Außenbeleuchtung
Zum Schutz von wildlebenden Tierarten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer 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 sollten 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 absolut notwendige Maß zu beschränken.
sonstige Artenschutzmaßnahmen
Die sonstigen Artenschutzmaßnahmen - ggf. mit dazugehörigen Fristen - sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und allgemeine naturschutzfördernde Maßnahmen sind zu beachten und finden sich in der Begründung, Kapitel 6.2.4.

Ausgabetag: 9. Dezember 2024
Ausgabestelle: Auftrags der Gemeinde Schönwalde durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für ein Gebiet in Schönwalde a. B. südlich der Eutiner Straße / Landesstraße 57, westlich der Straße Walkmühle zwischen Hausnummer Eutiner Straße Nr. 60 und Walkmühle Nr. 1 bis 5 und südlich davon, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Weegausschusses vom 04.05.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 02.06.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung in der Zeit vom 10.06.2022 bis 24.06.2022 durchgeführt.
- 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 01.06.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Weegausschuss hat am 12.22.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2022 bis einschließlich 13.01.2023 im Internet unter: www.amt-ostholstein-mitte.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.12.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.12.2022 / 16.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024 im Internet unter www.amt-ostholstein-mitte.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die erneute Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.09.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich aus.
- Schönwalde a. B., den 22.09.2025 Siegel (Olaf Schöning) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 09.09.2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Bad Schwartau, den 17.09.2025 Siegel (Helten) -Öffent. best. Verm.-Ing.-
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.12.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Schönwalde a. B., den 22.09.2025 Siegel (Olaf Schöning) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Schönwalde a. B., den 22.09.2025 Siegel (Olaf Schöning) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die 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 07.10.2025 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ 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 Erföschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 08.10.2025 in Kraft getreten.
Schönwalde a. B., den 09.10.2025 Siegel (Olaf Schöning) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 30 der Gemeinde Schönwalde übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNWALDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30

für ein Gebiet in Schönwalde a. B. südlich der Eutiner Straße / Landesstraße 57, westlich der Straße Walkmühle zwischen Hausnummer Eutiner Straße Nr. 60 und Walkmühle Nr. 1 bis 5 und südlich davon

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

Stand: 9. Dezember 2024

