Satzung der Stadt Bad Schwartau
über die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 55

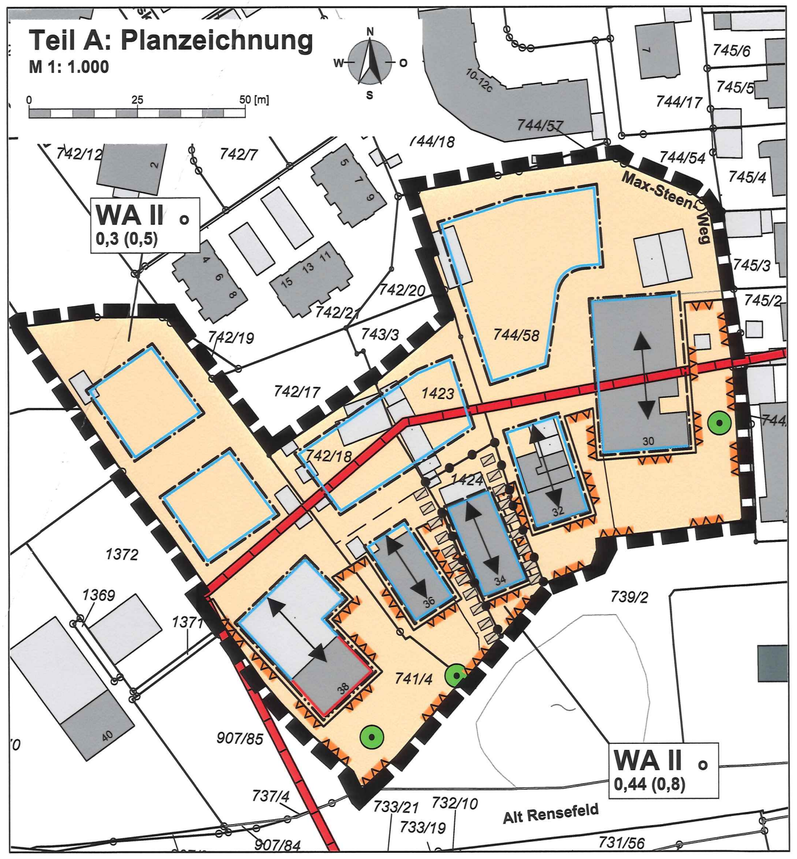
STADT BAD SCHWARTAU
Heimat für Generationen

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 folgende Satzung über die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Bad Schwartau; Gebiet Bollbrüch/Alt Rensefeld 30 - 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,30 — Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,50) — Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Baulinie

o — offene Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsunternehmen und der Rettungsfahrzeuge (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Firstrichtung

III. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

geplante Flur- und Grundstücksgrenzen

742/17 — Flurstücksbezeichnung

32 — vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

IV. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG)

D — Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 1 DSchG)

Teil B: Text

1. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.1 **Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl in dem WA-0,3-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,5) überschritten werden.

2. **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

2.1 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem WA-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe zulässig.

3. **Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der Fläche "Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind" sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.

4. **Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

(1) Außenwände Hauptgebäude: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis 30 % der Außenwandfläche zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

(2) Garagen: Innerhalb des Umgebungsschutzbereiches der Kulturdenkmale sind für Garagen und Nebenanlagen die gleichen Materialien zu verwenden wie für die Hauptgebäude.

(3) Dachmaterialien: Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

(4) Dachformen: Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer zulässig mit einer zulässigen Dachneigung von
- 25 + 5 Grad oder 45 + 5 Grad bei eingeschossigen Gebäuden und
- 20 bis 30 Grad bei zweigeschossigen Gebäuden.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)
- **Gesetz zum Schutz der Denkmale von Schleswig-Holstein** (DSchG) vom 30.12.2014, GVOBl. 2015, 2

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können bei der Stadtverwaltung der Stadt Bad Schwartau, Markt 15, 23611 Bad Schwartau, eingesehen werden.

Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 27.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.08.2018 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der *„Lübecker Nachrichten"*.

2. Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 23.04.2018 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.09.2018 bis zum 04.10.2018 während folgender Zeiten
   Montag: 8.00 bis 17.45 Uhr
   Dienstag, Mittwoch, Donnerstag: 8.00 bis 14.30 Uhr
   Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
   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 geltend gemacht werden können, am 24.08.2018 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der *„Lübecker Nachrichten"* 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/meine-stadt/bauleitplanung*" ins Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Bad Schwartau, 18. 02. 2019 (Dr. Brinkmann) - Bürgermeister -

5. Der katastermäßige Bestand am 09.11.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Lübeck, 07.02.2019 (Kummer) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Stadtverordnetenversammlung hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

   Bad Schwartau, 18. 02. 2019 (Dr. Brinkmann) - Bürgermeister -

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

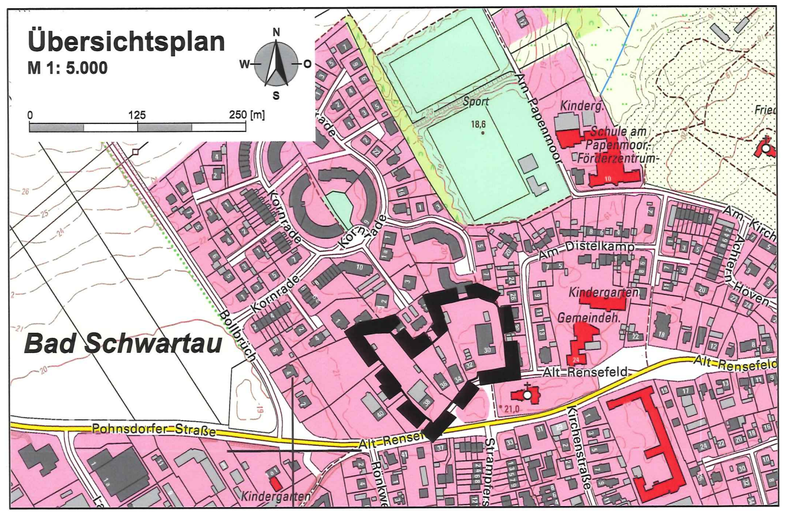
   Bad Schwartau, 18. 02. 2019 (Dr. Brinkmann) - Bürgermeister -

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetseite der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden (siehe Nr. 3) von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am .....26...02...2019..... im Bad Schwartauer Teil der *„Lübecker Nachrichten"* 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
   Die Satzung ist am .....27...02...2019.... in Kraft getreten.

   Bad Schwartau, 28. 02. 2019 (Dr. Brinkmann) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Stadt Bad Schwartau über die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 55

Gebiet Bollbrüch/Alt Rensefeld 30 - 38

Stand: 13.12.2018