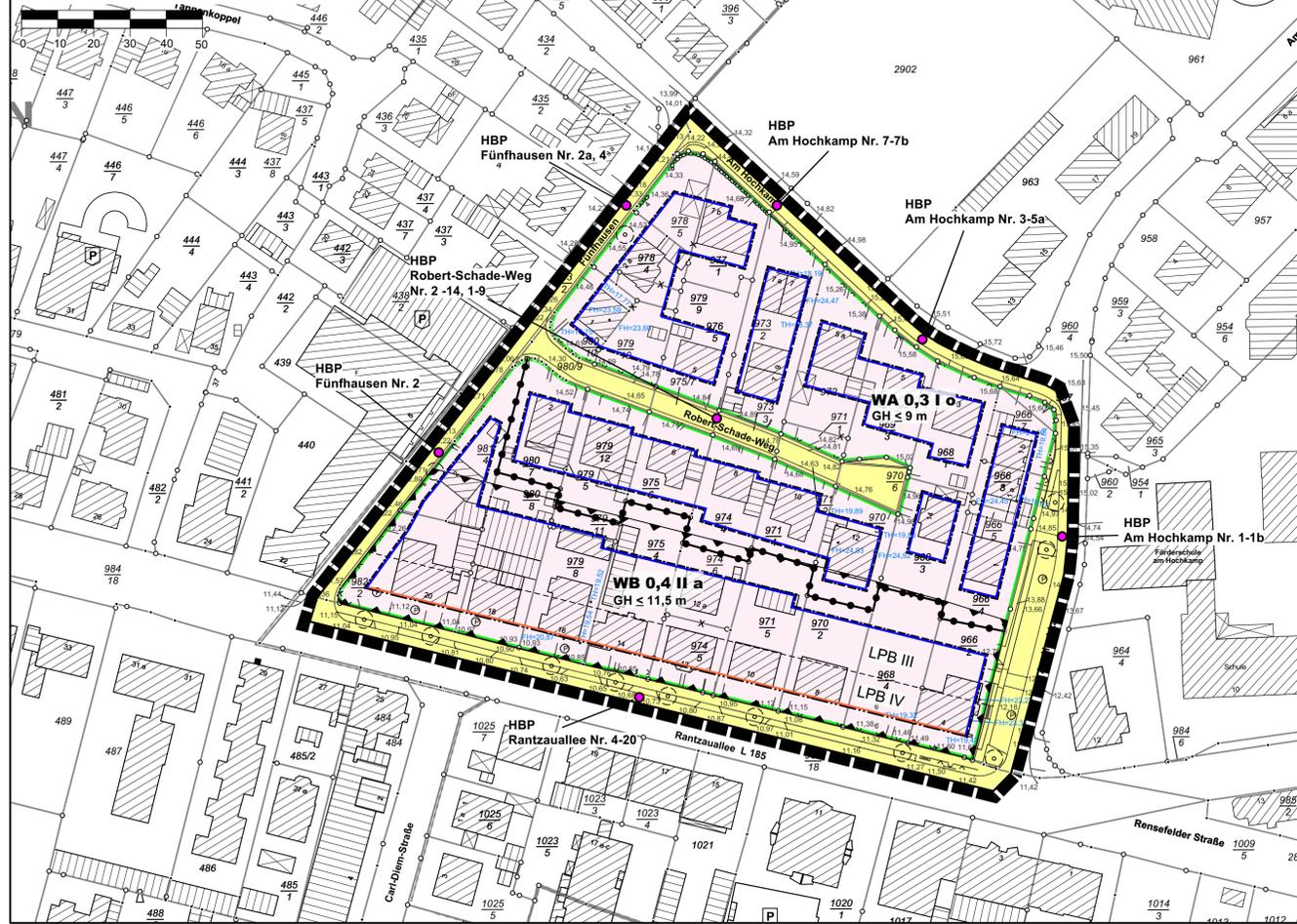


SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	BESONDERE WOHNGEBIETE	§ 4a BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		
0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	§§ 16-21a BauNVO
GH ≤ 11,5 m	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER BEZUGSPUNKT (VGL. TEXTZIFFER 2.1)	
	HÖHENBEZUGSPUNKT	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
	BAULINIE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN		
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VOKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPELBEREICH/ ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - WA-GEBIETE** (§ 4 BauNVO)

In den WA-Gebieten sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
 - WB-GEBIETE** (§ 4a BauNVO)

(1) In dem WB-Gebiet sind die nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

(2) In dem WB-Gebiet sind oberhalb des untersten oberirdischen Vollgeschosses (Erdgeschoss) nur Wohnungen zulässig, Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind unzulässig.
 - GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)

(1) Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Stellplätze sind zulässig, soweit Textziffer 1.3, Absatz 2 beachtet wird.

(2) Soweit innerhalb des 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen angeordnet werden, sind diese mit einer Hecke aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von mind. 1,20 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche abzugrenzen.
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf den jeweils zugehörigen in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.
 - BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände Gebäude mit einer Länge (Frontlänge) von max. 25 m zulässig.
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-Gebieten sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (wie z.B. Büros, Wohn- und Schlafzimmer) sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a zu erfüllen.
- | Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018 | Raumart | Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB |
|--|---|--|
| | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | $L_a - 25$ |
| | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches | $L_a - 30$ |
| | Büroräume und ähnliches | $L_a - 35$ |
- Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches
- Für zum Schlafen genutzte Räume an der Ost-, Süd und Westfassade der ersten Baureihe zur Rantzauallee (ausgewiesen als besonderes Wohngebiet WB) sind schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,ges}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018 entsprechen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet nördlich der "Rantzauallee", östlich "Fünfhausen" und südlich des "Robert-Schade-Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 18.03.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der "Lübecker Nachrichten" am 06.04.2019.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 09.09.2020 bis 08.10.2020 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 07.09.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am xx.xx.xxxx der 2. 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 ausgelegt. 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 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 auslegenden Unterlagen wurden unter <https://www.bad-schwartau.de/Rathaus/Bauamt/Bauleitplanung/Bebauungspläne-im-Verfahren/> 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 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
- Bad Schwartau, den Siegel (Helten) - 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 des Bebauungsplanes / der xx. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) 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 ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) 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 im Bad Schwartauer Teil der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter www.bad-schwartau.de ins Internet eingestellt. Oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

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

11. 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-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt 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 durch Abdruck eines Hinweises 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 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-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 67 der Stadt Bad Schwartau übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Bad Schwartau kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

FORTSETZUNG TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2021

- Für Außenwohnbereiche an der Ost-, Süd und Westfassade der ersten Baureihe zur Rantzauallee (ausgewiesen als besonderes Wohngebiet WB) sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen - wie z.B. Abschirmungen oder verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Balkone, Wintergärten) mit teilgeöffneter Bauteile - mit dem Ziel, in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuscheinwirkung tags von 55 dB(A) nicht zu überschreiten. Ein Nachweis ausreichender Schutzwirkung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
- Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis - bei offener Bebauung um 5 dB(A), - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.
- Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Absatz 1-3 abgewichen werden.
- Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
 - DACH- UND FASSADENGESTALTUNG**

Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichwinkliger Neigung. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
 - EINFRIEDUNGEN**

Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Hecken mit heimischen Laubgehölzen bis zu 1,20 m Höhe zulässig, soweit nicht die Festsetzung unter Ziffer 1.3 Abs. 2 die Pflanzung einer Hecke vorschreibt.
 - WERBEANLAGEN**
 - Anlagen der Außenwerbung**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Sie dürfen die Wandhöhe des Gebäudes nicht überragen. Es ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig mit einer Größe der Werbefläche von max. 1,5 m² zulässig. Werbeanlagen am Gebäude sind je Gebäudeseite auf max. 1,5 m² beschränkt.
 - Beleuchtung von Werbeanlagen**

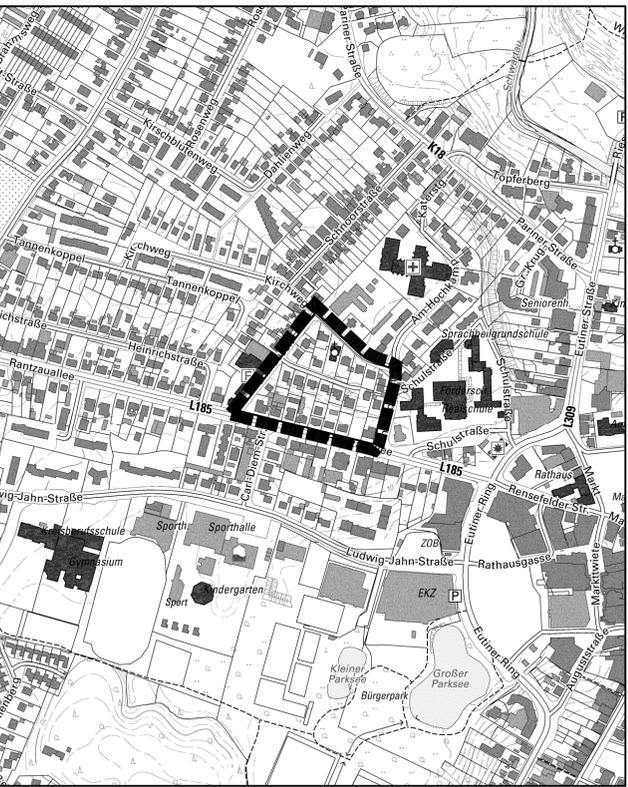
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
 - Vorgartengestaltung**

Die Flächen zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) sind zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Zugänge benötigt werden. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67

für das Gebiet nördlich der "Rantzauallee", östlich "Fünfhausen" und südlich des "Robert-Schade-Weg"

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 18. Oktober 2021



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.