



Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan Nr. 84



Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet südlich der „Pohnsdorfer Straße L185“ und nördlich der Straße „Im Birkengrund“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A-1: Planzeichnung M 1: 1.000



Teil A-2: Planzeichnung M 1: 1.000



Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 14.09.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am xx.xx.xxxx durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 07.03.2022 bis um 06.04.2022 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 07.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der des Bebauungsplanes mit 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 zum xx.xx.xxxx 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 auslegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau unter www.bad-schwartau.de/Rathaus/Bauamt/Bauleitplanung/Bebauungspläne-im-Verfahren

Bad Schwartau, (Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

Bad Schwartau, (Holst und Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung 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, (Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

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

Bad Schwartau, (Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

- 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. 5) von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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 in Kraft getreten.

Bad Schwartau, (Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

Teil B: Text

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

- Gewerbegebiet (GE)** (§ 8 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Art von Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannte Art von Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20 % von der gesamten zulässigen Baufläche als Verkaufs- und Aufstellungsfläche haben.

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig, sofern die Zweckbestimmung der Baugebiet gewahrt bleibt.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

Nebenanlagen und Einrichtungen sind in den Gewerbegebieten zwischen den überbaubaren Grundstücksgrenzen und den ihr zugewandten Straßenverkehrsflächen unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In dem GE-Gebiet und der Gemeinbedarfsfläche darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,20 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße,
- bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
- bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche in dem GE-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 1,00 überschritten werden.

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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 NatSchG)

- Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die standortlich festgesetzten Laubbäume sowie der heimische Strauchbestand zu erhalten sowie bei Abgang zu ergänzen.
- Die Grünflächen „Knickschutzstreifen“ sind extensiv zu pflegen.

6. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Wenn die Nutzung für die Fläche im „Teil A-1: Planzeichnung“ mit der Festsetzung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Übergangswohnungen für Asylbewerber“ aufgegeben wird, dann gelten die Festsetzungen nach „Teil A-2: Planzeichnung“.

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

Einzäunung: Die durchgängige Einfriedigung der Gemeinbedarfsfläche und der Gewerbefläche zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

VERMESSUNGSBÜRO

Holst und Helten

www.vermessung-holst.de

email: info@vermessung-holst.de

Tramkamp 5, 23611 Bad Schwartau

Telefon: (0451) 20 02 110, Fax: (0451) 20 02 100

Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32

Höhenbezugssystem NHN (DHHN 2016)

Stand der Richtkeitsüberprüfung: 02-09-2021

Hinweise:

Dieser Plan wurde digital erstellt. Die Vervielfältigung,

Umbildung und Veröffentlichung

bedarf der Zustimmung des Planverfassers.

Die Grenzen wurden aus ALKIS (Amtliches

Liegenschaftskatasterinformationssystem)

übernommen.

Eine Gewähr für die Lagegenauigkeit der Grenzen

nach Topographie und zum Gebäudebestand

kann nicht übernommen werden.

Zeichenerklärung:

Ein-/Auslauf

Schacht

Laubbaum

Baum mit Stammdurchmesser < 0,30

Zaun/Geländer

Hecke

Stützmauer

Rauer

Erdichtung

Laubwald

Rasen/Grünfläche

Bevuchts (Laub)

Asphalt

Belastung

Kies

Pflaster

Platten

Rasenmäher

Sand

Schotter

Grünfläche

Knickschutzstreifen

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 72a neu eingef.

- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) vom 17.05.2013, BGBl. I S. 1274, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juni 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) geändert worden ist

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: § 8 geändert (Art. 7 Ges. v. 13.11.2019, GVObI. S. 425)

- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) vom 25.11.2003, GVBl. 2003, 631, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 23 und 29 geändert (Art. 2 Ges. v. 22.04.2021, GVObI. S. 430)

- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Mai 2021 (BGBl. I S. 1221) geändert worden ist

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 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)

- Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

- Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

- über OK EGF über Oberkante Rohfußboden

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

- Baugrenze

- offene Bauweise zulässig

- abweichende Bauweise zulässig

Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Fläche für Gemeinbedarf

- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

- hier: Übergangswohnungen für Asylbewerber

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

- Straßenverkehrsfläche

- öffentliches Verkehrsgrün

- Geh- und Radweg

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen

- Knickschutzstreifen

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)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Sichtdreieck - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- mit Gehrechten zu belastende Flächen z. G. der Öffentlichkeit

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

- Flurstücksbezeichnung

- vorhandene bauliche Hauptanlage

- vorhandene bauliche Nebenanlage

- Höhenpunkte

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

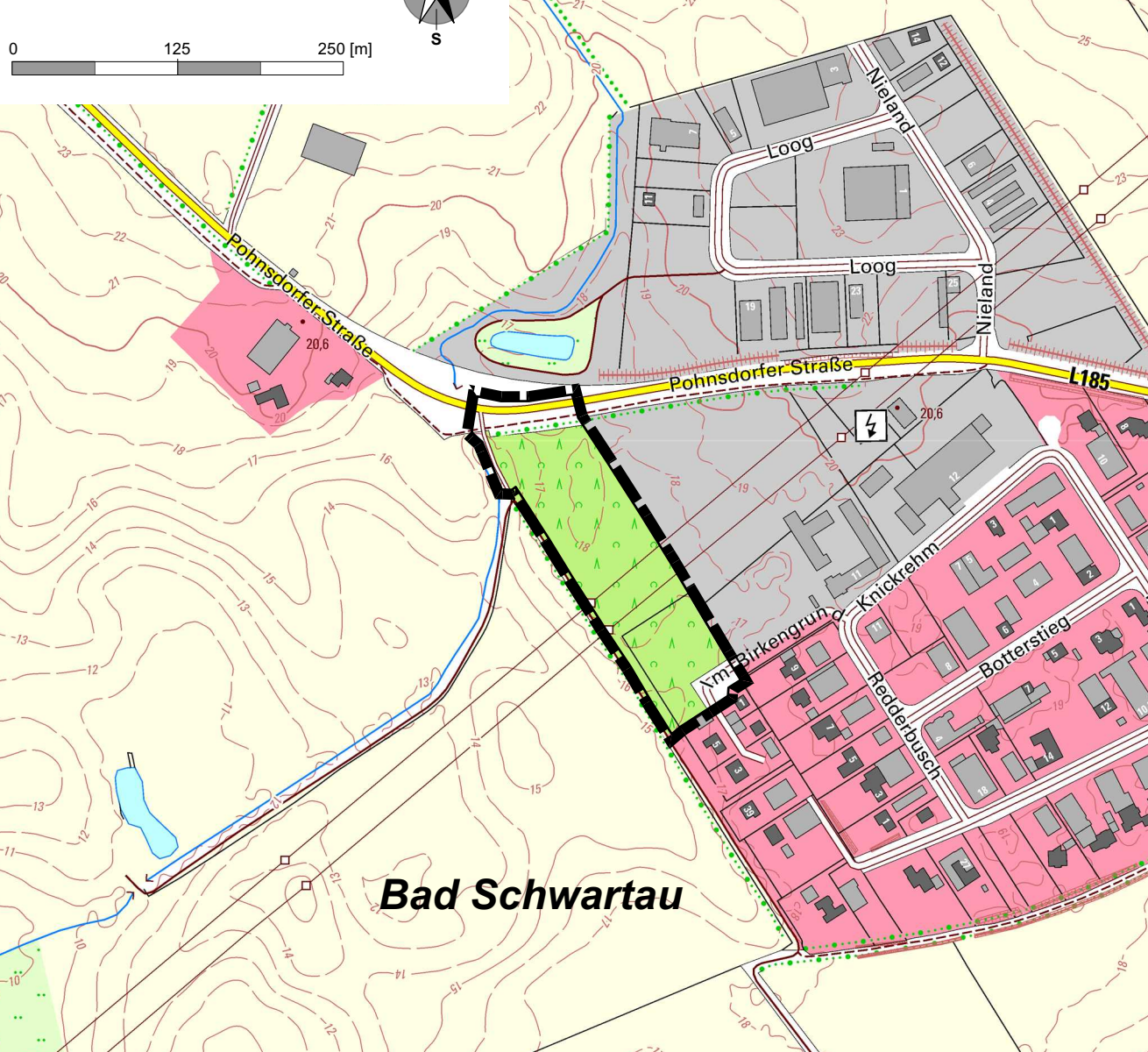
Verfasser:



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

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan Nr. 84

für das Gebiet südlich der „Pohnsdorfer Straße L185“ und nördlich der Straße „Im Birkengrund“

Stand: 1. März 2022
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB