TEIL -A- PLANZEICHNUNG M. 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

	PLANZ.	BAUGB §	BAUNVO §
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG			
1.1.2. REINE WOHNGEBIETE	WR		3
1.1.3. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	WA		4
1.2.2. MISCHGEBIETE	MI		6
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
2.1. GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ	(3)		16(2)1
2.5. GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	0.4		16(2)2
2.7. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	III		16(2)3
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	(V)		16(2)3
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN			
3.1. OFFENE BAUWEISE	o		22(2)
3.1.1. NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	E		22(2)
3.1.2. NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	D		22(2)
3.1.3. NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	H		22(2)
3.1.4. NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	ED		22(2)
3.2. GESCHLOSSENE BAUWEISE	g		22(3)
3.2.1. ABWEICHENDE BAUWEISE (SIEHE TEXT PUNKT 17)	a		23(4)
3.4. BAUGRENZE			23(3)
6. VERKEHRSFLÄCHEN			
6.1. STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		9(1)11	
6.2. STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		9(1)11	
6.3. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:			
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	P	9(1)11	
VERKEHRSBERUHIGTE ZONE	P	9(1)11	
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN			
7. ZWECKBESTIMMUNG: TRANSFORMATORENSTATION	T	9(1)12	
9. GRÜNFLÄCHEN			
9. GRÜNFLÄCHEN: ÖFFENTLICH		9(1)15	
PRIVAT		9(1)15	
ZWECKBESTIMMUNG: SPIELPLATZ	SP	9(1)15	
13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT			
13.2.1 ANPFLANZEN VON: STRÄUCHERN UND BÄUMEN		9(1)25a	
13.2.2 ERHALTUNG VON: BÄUMEN		9(1)25b	
STRÄUCHERN		9(1)25b	
GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN:			
SATTELDACH	SD		
WALMDACH	WD		
DACHNEIGUNG	30-45°		
FIRSTRICHTUNG			
15.3. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN		9(1)4	
ZWECKBESTIMMUNG: STELLPLÄTZE	St	9(1)4	
GARAGEN	Ga	9(1)4	
MÜLLCONTAINERSTANDPLATZ	M		
15.5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN			
15.8. UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND		9(1)21	
UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN - ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN		9(1)24	
15.12 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS NR 22-NEU		9 (7)	
15.13 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, ZB. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS		16(5)	
10.1 WASSERFLÄCHEN		9(1)16	

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

HÖHENLINIEN
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG 628
SICHTDREIECK

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS 9(6)

UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN 9(6)

Geändert gem. Verfügung des Landrates des Kreises OH vom 21.2.1989 Az.: 611-64/B 22-525-H/W

TEIL -B- TEXT

1. GARAGEN UND STELLPLÄTZE
GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR AUF DEN DAFÜR AUSGEWIESENEN FLÄCHEN ODER INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.
AUSNAHMSWEISE SIND GARAGEN AUCH AUSSERHALB DIESER FLÄCHEN ZULÄSSIG, WENN DEREN ERRICHTUNG IM RAHMEN DES § 4 ABS LBO NOTWENDIG IST UND EIN NACHWEIS NICHT ANDERS ERBRACHT WERDEN KANN. EIN FREIZUHALTENDER STAURAUM VON MINDESTENS 6,0m AUF DEM EIGENEN GRUNDSTÜCK MUSS HIERBEI SICHERGESTELLT SEIN.
AUSNAHMSWEISE KANN GEMÄSS §21a ABS.1 DER BAUNVO GESTATTET WERDEN, DASS GARAGENGESCHOSSE NICHT AUF DIE ZAHL DER ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE ANGERECHNET WERDEN.

2. MÜLLBOXEN
GESCHLOSSENE MÜLLBOXEN KÖNNEN GEMÄSS §14 ABS.1 DER BAUNVO VOR DEN BAULINIEN ODER BAUGRENZEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN SIE NUR VOM GRUNDSTÜCK HER ZU BEDIENEN SIND UND SICH DER GESAMTEN AUSSENANLAGE UNTERORDNEN.

3. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDIGUNGEN
SICHTSCHUTZWÄNDE SIND ZUSAMMENHANGEND AN DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE BIS ZU EINER LÄNGE VON MAX. 6,0m UND EINER MAX HÖHE VON 2,0m ALLGEMEIN ZULÄSSIG.
EINFRIEDIGUNGEN ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN SIND BIS ZU 1,0m HÖHE ZULÄSSIG.

4. SICHTDREIECKE
INNERHALB DER SICHTDREIECKE DÜRFEN HECKEN, PFLANZEN UND EINFRIEDIGUNGEN EINE HÖHE VON 0,7m ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE NICHT ÜBERSCHREITEN.

5. NEBENANLAGEN
NEBENANLAGEN BIS ZU 10,0cbm UMBAUTE RÄUMES, DIE DEM NUTZUNGSZWECK DES BAUGEBIETES DIENEN, SIND AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.

6. GESTALTUNG DER GEBÄUDE
AN DER STRASSE ALT RENSEFELD SIND DIE WANDFLÄCHEN DER GEBÄUDE MIT MINDESTENS 70% ROTEN ZIEGELVERBLENDUNG ZU VERSEHEN. SATTELDÄCHER SIND IN NICHT ANDERS BEZEICHNETEN BEREICHEN VON 30° BIS 50° ZULÄSSIG. WALMDÄCHER 30° BIS 35°.
ÄUSSERE GESTALTUNG: FASSADEN: ROT- BIS ROTBRAUNER VERBLENDER (ODER PUTZ; HELL, DEZENTSCHEIN) IN BEREICHEN, IN DENEN MIND. 1GEBÄUDE IN ÖRERTEN (GEBÜDEN) NACHBARSCHAFT MIT GEPUTZTER FASSADE VORHANDEN IST DACH: PFANNEN ANTHRAZIT.

7. IN DEN FOLGENDEN STRASSEN SIND ZUR AUFLOCKERUNG DES STRASSENRAUMES BAUMPFLANZUNGEN VORZUNEHMEN:
TESSDORFFSTRASSE UND RÖNKWEG JE MIND. 10 BÄUME
HIRTENWEG MIND. 5 BÄUME FAASWEG MIND. 3 BÄUME

8. DACHGESTALTUNG
DIE GENEIGTEN DÄCHER AUF VORHANDENE FLACHDACHGEBÄUDE SIND NUR DANN ZULÄSSIG, WENN SIE GEMEINSAM FÜR EINEN GESAMTEN GEBÄUDEBLOCK MIT DER GLEICHEN DACHNEIGUNG AUSGEFÜHRT WERDEN.

9. DIE AUSGEWIESENEN UND NICHT BEZEICHNETEN GEH- FAHR- UND LEITUNGSRECHTE DIENEN DEN JEWEILIGEN VON DER STADT BAD SCHWARTAU ABGEWANDTEN RÜCKWÄRTIGEN ANLIEGERN BZW DEN NUTZERN VON GEMEINSCHAFTSGARAGEN.

10. TRAUFHÖHEN IM HANGBEREICH CLEVER AUSMÜHLENTEICH *
MAX. TRAUFHÖHE IM MITTEL ① = 20,50m ü.NN.
② = 21,25m ü.NN.
③ = 21,00m ü.NN.
④ = 21,50m ü.NN.
⑤ = 20,75m ü.NN.
⑥ = 19,50m ü.NN.
⑦ = 18,75m ü.NN.
⑧ = 16,00m ü.NN.
⑨ = 22,75m ü.NN.
⑩ = 21,75m ü.NN.
⑪ = 20,25m ü.NN.
⑫ = 19,50m ü.NN.
⑬ = 18,50m ü.NN.

11. GEMÄSS §23 ABS. 3 BAUNVO SIND WINTERGÄRTEN IM GELTUNGSBEREICH AUCH AUSSERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN IM RückWÄRTIGEN, VON DER BESCHRIEBENEN EINGANG ABGEWANDTEN GRUNDSTÜCKSBEREICH ZULÄSSIG. DABEI DARF DE GESAMTE ANBAUTIEFE DES WINTERGÄRTENS MAXIMAL 350m BETRAGEN UND 20qm GRUNDFLÄCHE NICHT ÜBERSCHREITEN.
DACHNEIGUNG: 20-25° DACHFORM: PULTDACH, TRAUFSEITE PARALLEL ZUR LÄNGSSEITE DES HAUPTGEBÄUDES.
BRANDWÄNDE SIND DEM MATERIAL DES HAUPTBAUKÖRPERS ANZUGLEICHEN.
WINTERGÄRTEN WERDEN NEMT AUF DIE ZULÄSSIGE GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHE ANGERECHNET.
ABWEICHUNGEN SIND ZULÄSSIG, WENN DIE STRASSENABGEWANDTE SEITE EINE NORD- ODER OSTSEITE IST.

12. BEI DER ABWEICHENDEN BAUWEISE HANDELT ES SICH UM EINE OFFENE BAUWEISE, BEI DER GEBÄUDELÄNGEN VON 50m ZULÄSSIG SIND.

13. FÜR DIE GEBÄUDE INNERHALB DER §1(3) IAT (ALT RENSEFELD) SIND BEI DEN ZUGEWANDTEN AUFENTHALTSRÄUMEN VERBUNDFENSTER DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 DER VDI-RICHTLINIE 2719 ZU VERWENDEN.

14. GEMÄSS BAUNVO § 3 ABS 4 SIND IN REINEN WOHNGEBIETEN WOHNGEBÄUDE MIT 2 WOHNUNGEN ZULÄSSIG.

15. GEMÄSS BAUGB §9 ABS.1 NR.25A WIRD DER NÖRDLICHE RAND DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES DURCH EINEN SCHUTZSTREIFEN MIT EINHEIMISCHEN, STANDORTGERECHTEN GEHÖLZEN EINGEGRÜNT. FOLGENDE ARTEN IN DEN GENANNTEN PROZENTANGABEN SIND ZU VERWENDEN:

15 % FICHTE	PRUNUS SPINOSA
15 % STIELEICHE	CORYLUS AVELLANA
15 % FELDAHORN	CARPINUS BETULUS
15 % HAINBUCHE	CORNUS SANGUINEA
15 % HASEL	CORYLUS AVELLANA
15 % SCHLEHE	PRUNUS SPINOSA
15 % HUNDSROSE	ROSA CANINA
15 % WEIßDORN	CRATAEGUS MONOGYNA
15 % SCHWARZDORN	PRUNUS SPINOSA

DIE PFLANZEN SIND BEI EINEM REIHENABSTAND VON 125m UND EINEM PFLANZABSTAND VON 50cm ZU GRUPPEN VON JEWILS 3-5 PFLANZEN EINER ART ENZUSETZEN.
MINDESTGRÖSSE: BÄUME: 1-2 ÜBER, 2x VERSCHULT, 125-150cm
STRAUCHER: 1xVERSCHULT 80-120cm, JE NACH ART.
MINDESTBREITE: 3 PFLANZREIHEN.
DIE NEUPFLANZUNG IST WIRKSAM GEGEN WILDVERBISS ZU SCHÜTZEN UND OHNE EINSATZ CHEMISCHER HILFSMITTEL ZU PFLEGEN.

STRASSENPROFILE M. 1:100

Windberg A-A
FUSSWEG 1,50 FAHRBAHN 6,00 FUSSWEG 1,50 — 9,00

Windberg B-B
FUSSWEG 1,70 PARKEN 5,00 FAHRBAHN 6,00 FUSSWEG 1,50 — 16,20

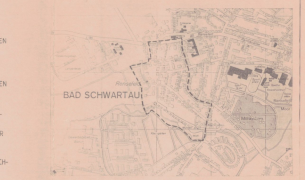
Windberg C-C
SEITENSTREIFEN 1,50 FUSSWEG 1,50 FAHRBAHN 6,00 PARKEN 5,00 FUSSWEG 1,50 — 13,00

Windberg D-D
FAHRBAHN 7,50 FUSSWEG 1,50 — 9,00

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 26.6.84 Az. 611-64/B 22-525-H/W

Der Landrat des Kreises Ostholstein
i. Planungsangelegenheiten
Im Auftrage

SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22-NEU FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER STRASSE ALT RENSFELD, DER KIRCHENSTRASSE, DER MÜHLENSTRASSE, DEM WANDERWEG SÜDLICH DES MÜHLENTEICHES UND DER CLEVER AU, DEN ÖSTLICHEN GRENZEN DER FLURSTÜCKE 911-913 UND DEM RÖNKWEG.



Aufgrund des § 10 (bei Festsetzungen über die Erhaltung baulicher Anlagen: Aufgrund der §§ 10 und 17(1) des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.Dezember 1986 (BGBl. I S.2253)(bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 24.Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S.867)wird nach Beschlußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 20.12.1988 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises OH(und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises OH folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22-Neu für das Gebiet zwischen der Straße Alt Rensefeld, der Kirchenstraße, der Mühlenstraße, den Wanderweg südlich des Mühlenteiches und der Clever Au, den östlichen Grenzen der Flurstücke 911-918 und dem Rönkweg beschlossen.

1. Der aufgestellte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.1983 ~~durch Aushang an den Amtstafeln ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt des Entwurfs Nr.22 ist mit Begründung und allgemeiner Zielsetzung ist vom 29.04.1983 an 1 Monat lang öffentlich ausgelegt worden.~~ Bad Schwartau, den 30.04.1983 Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 26.11.1987 durchgeführt worden. ~~Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung wurde am 12.12.1987 durch den Bürgermeister bekanntgemacht.~~ Bad Schwartau, den 10.02.1984 Bürgermeister

3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 8.10.85 / 19.7.88 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Bad Schwartau, den 20.7.1988 Bürgermeister

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.9.88 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Bad Schwartau, den 23.09.1988 Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B), wurde mit Begründung vom 14.Mai 1987 bis 15.Juni 1987 und vom 5.Oktober 1988 bis 4.November 1988 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Stadtvertretung hat am 23.09.1988 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bad Schwartau, den 14.04.1989 Bürgermeister

6. Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden vom Planungsbüro Hans Wolfgang Hoffmann, Lübeck, in die Planung eingearbeitet. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bad Schwartau, den 14.04.1989 Bürgermeister

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (2.Mal) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B), wurde mit Begründung vom 14.9.88 bis 14.10.88 und vom 5.Oktober 1988 bis 4.November 1988 nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Stadtvertretung hat am 23.09.1988 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Bad Schwartau, den 14.04.1989 Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B), wurde am 23.12.1988 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 23.12.1988 gebilligt. Bad Schwartau, den 14.04.1989 Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB(i.V.m. § 6 Abs. 1 BauGB) mit Verfügung vom 26.6.1989 Az. 611-64/B 22-525-H/W vom Landrat des Kreises OH genehmigt worden. Bad Schwartau, den 14.04.1989 Bürgermeister

10. Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist durch die Planzeichnung (Teil-A) und den Text (Teil-B), wird - wie aus der Genehmigung vom Tage hervorgeht - mit Auflagen und Hinweisen versehen. Die Auflagen und Hinweise sind in der Planzeichnung und im Text (Teil-B) eingearbeitet. Bad Schwartau, den 23.2.1989 Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B), wird - hiermit ausgefertigt. Bad Schwartau, den 1.3.1989 Bürgermeister

12. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens vom Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft gegeben werden kann, ist am 15.3.1989 durch Aushang an den Amtstafeln ortsüblich bekanntgemacht worden. In der ortsüblichen Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 11 Abs. 3 BauGB) und weiter auf Mängel und Erlöschen der Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist seitdem am 20.3.1989 in Kraft getreten. Bad Schwartau, den 15.3.1989 Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 22 - NEU