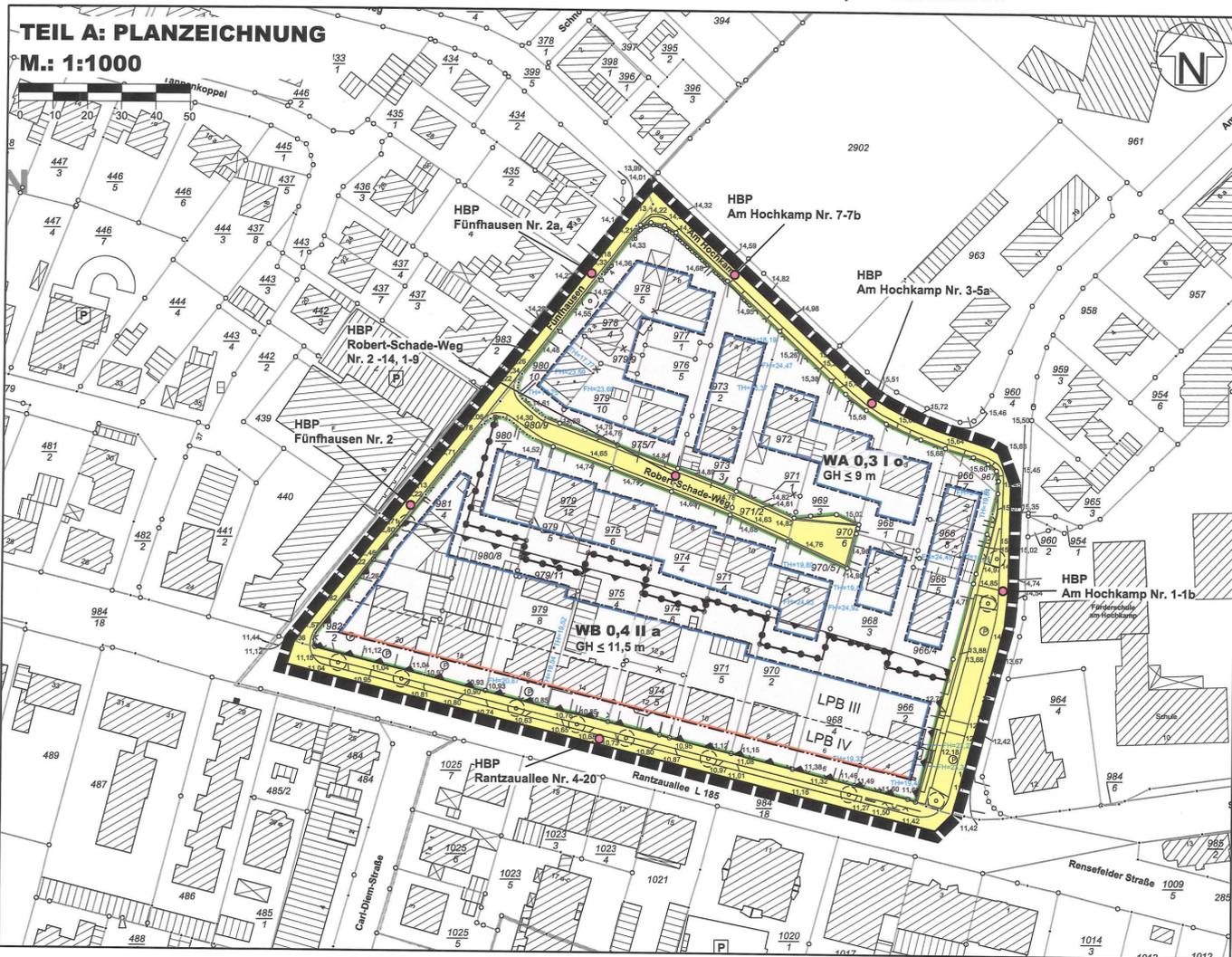


SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 67, 2. ÄNDERUNG

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.06.2022 folgende Satzung über die 2. Änderung 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 08.11.2021 die 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 07.03.2022 bis 06.04.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 25.02.2022 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 <https://www.bad-schwartau.de/Rathaus/Baumt/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 04.03.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schwartau, den 25.10.2022 Siegel (Dr. Katrin Engeln) -Bürgermeisterin-

Bad Schwartau, den 22.08.2022 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Schwartau hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 23.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadressen 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 25.02.2022 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Entscheidung der Verwaltungsbehörden (§ 44 BauGB) hinzuwirken, auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.02.2022 in Kraft getreten.

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

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2021

- I. FESTSETZUNGEN**
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
 - WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO
 - WB** BESONDERE WOHNGEBIETE § 4a BauNVO
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16-21a BauNVO
 - 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
 - II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
 - GH ≤ 11,5 m** MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER BEZUGSPUNKT (VGL. TEXTZIFFER 2.1)
 - HBP** HÖHENBEZUGSPUNKT
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
 - o** OFFENE BAUWEISE
 - a** ABWEICHENDE BAUWEISE
 - BAULINIE**
 - BAUGRENZE**
 - VERKEHRSFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - STRAßENBEGRENZUNGSLINIE**
 - STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN**
 - SONSTIGE PLANZEICHEN** § 1 Abs. 4 BauNVO
 - 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

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 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.
- 1.2 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.
- 1.3 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 max. 1,20 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche abzugrenzen.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1 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.
- 3. 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.
- 4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA-Gebieten sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 5. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Für den 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 (Lärmpegelbereiche) zu erfüllen.
- | 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.
- (2) 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.

FORTSETZUNG TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2021

- (3) 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 teilgeöffneten Bauteilen - 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.
- (4) 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.
- (5) 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.
- 6. Äußere Gestaltung der Baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- 6.1 DACH- UND FASSADENGESTALTUNG**
Zulässig sind Sattel-, Walml- und Krüppelwalmdächer mit gleichwinkliger Neigung. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- 6.2 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.
- 6.3 WERBEANLAGEN**
- 6.3.1 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.
- 6.3.2 Beleuchtung von Werbeanlagen**
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
- 6.3.3 Vorgartengestaltung**
Die Flächen zwischen Gebäuden 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.

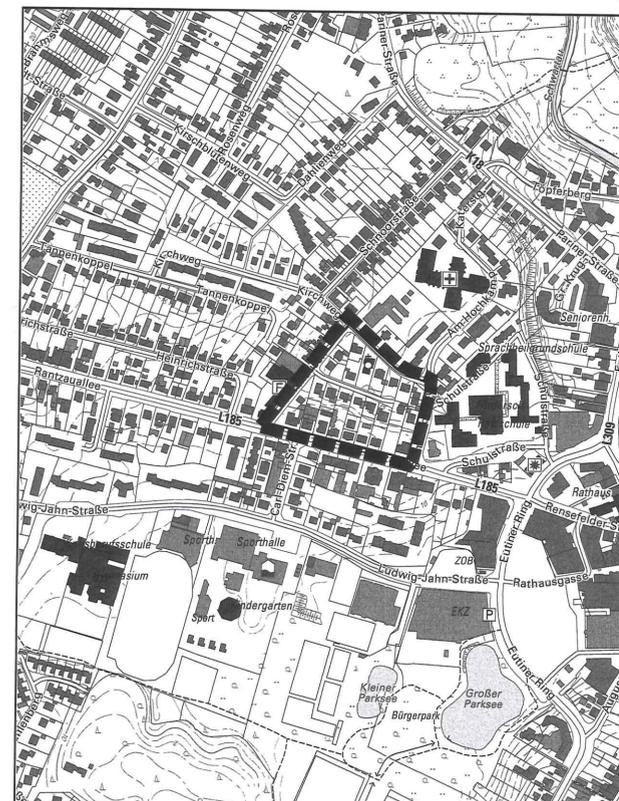
SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 67

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

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 23. Juni 2022



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.