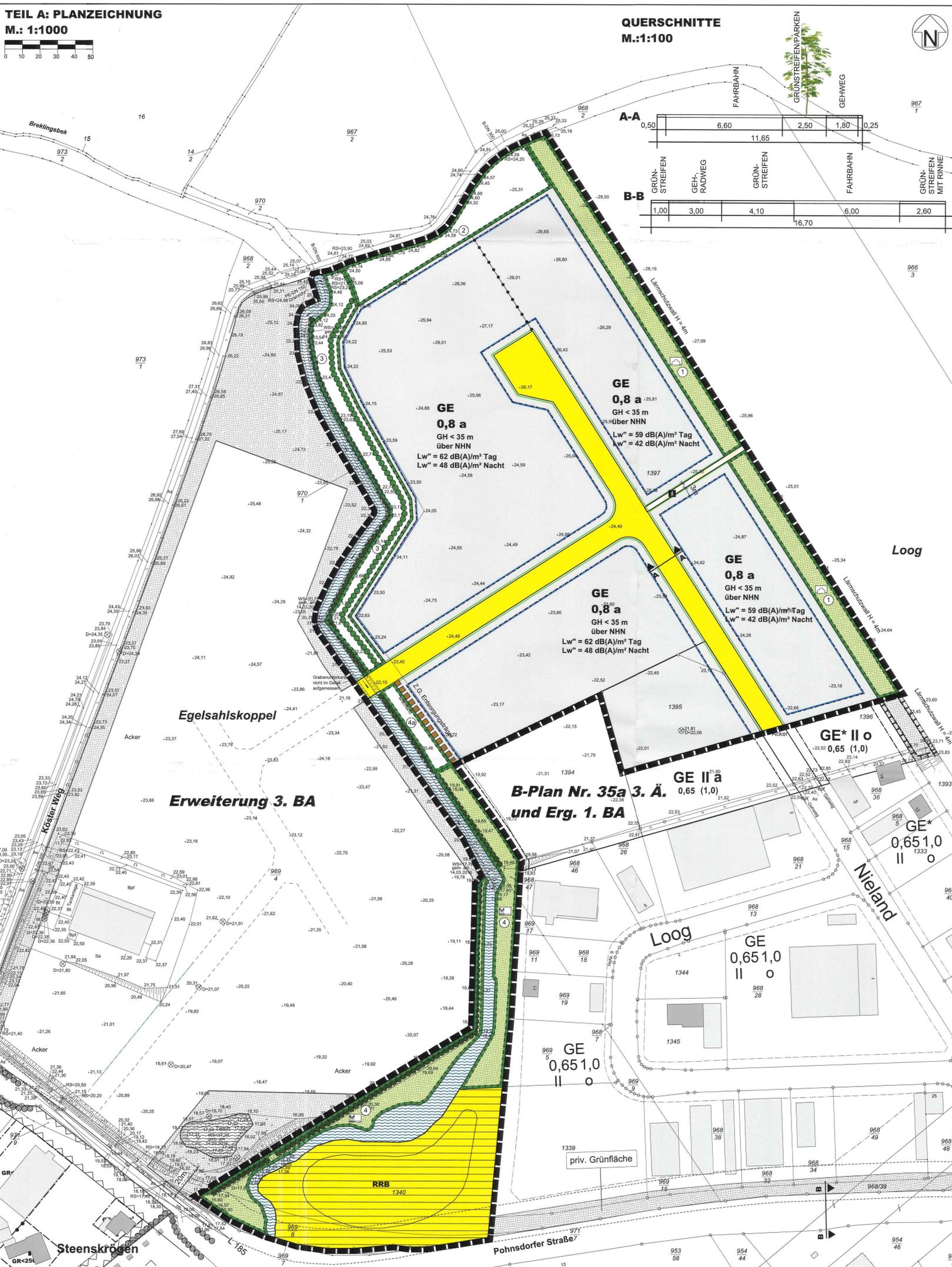
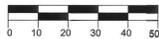


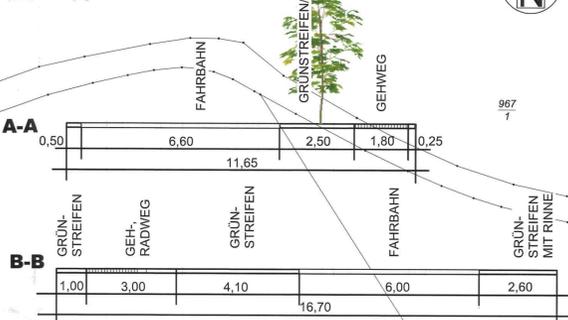
# BEBAUUNGSPLAN NR. 35a, 4. ÄNDERUNG, 2. BA DER STADT BAD SCHWARTAU

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



### QUERSCHNITTE M.:1:100



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

- I. FESTSETZUNGEN**
  - RECHTSGRUNDLAGEN**
    - § 9 Abs. 7 BauGB
    - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
    - §§ 1 - 11 BauNVO
    - § 8 BauNVO
  - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - GE** GEWERBEBEBIET
    - Lw<sup>o</sup> IMMISSIONSWIRKSAMER FLÄCHENBEZOGENER SCHALLLEISTUNGSPEGEL
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - 0,8** GRUNDFLÄCHENZAHL
  - GH < 35m über NHN** GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
    - a ABWEICHENDE BAUWEISE
    - BAUGRENZE
  - VERKEHRSFLÄCHEN**
    - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
    - STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
    - VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
    - VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
    - FUSSWEG
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
    - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
    - ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)
  - GRÜNFLÄCHEN**
    - ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
    - UFERRANDSTREIFEN
    - LÄRMSCHUTZWALL
  - WASSERFLÄCHEN**
    - WASSERFLÄCHEN
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
    - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
    - BEZEICHNUNG DER MASSNAHME
    - ANPFLANZEN VON KNICKS
  - SONSTIGE PLANZEICHEN**
    - LEITUNGSRECHT
    - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
    - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
    - VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZE
    - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
  - III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
    - VORHANDENE KNICKS
    - ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2017

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V. mit §§ 1-15 BauNVO))
- 1.1 GEWERBEBEBIETE** (§ 8 BauNVO)
  - 1.1.1 Garagenhöfe**
    - Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Garagenhöfe und selbständige Lagerplätze ausgeschlossen.
  - 1.1.2 Einzelhandelsbetriebe**
    - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist.
    - a) Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
      - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
      - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
      - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
    - b) Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteiles im Sinne der Ziff. 1.1.2 a), 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.1.3 Betriebswohnungen**
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.
- 1.1.4 Nebenanlagen**
  - Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien ausnahmsweise zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V. mit §§ 16-21a BauNVO))
- 2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 16 (2) BauNVO)
  - (1) Für technische Anlagen (z. B. Entlüftungsanlagen und Schornsteine) darf die max. zulässige Gesamthöhe um bis zu 3 m überschritten werden.
  - (2) Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Hauptbaukörpers nicht überragen.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 (1) 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
  - 3.1 BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
    - In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.
  - 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
    - Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen überschritten werden, soweit zu festgesetzten Verkehrsflächen und Grünflächen ein Abstand von mind. 3 m eingehalten wird.
  - 4. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN** (§ 9 (1) 11 BauGB)
    - Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten IFSP und den Immissionskontingenten an Grundstücksflächen ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Grundstücksflächen durch Schallausbreitungsrechnungen gemäß DIN ISO 9613-2:1999-10 mit Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2, der Luftabsorption nach Nr. 7.2 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz sowie einer Emissionshöhe von 1 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung.
    - (3) Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel die Immissionskontingente an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
  - 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 (1) 20 BauGB)
    - (Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung)
    - 6.1 LÄRMSCHUTZWALL** (Ausgleichsmaßnahme)
      - Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche ist ein 4 m hoher Lärmschutzwall anzulegen. Dieser ist dicht mit einheimischen Laubholzarten typischer Knicks zu bepflanzen.
    - 6.2 FELDEHÖLZ**
      - Die mit Ziffer 2 festgesetzten Flächen sind dicht mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und zu den Baugrundstücken einzufrieden.
    - 6.3 REDDER** (Ausgleichsmaßnahme)
      - Auf den mit Ziffer 3 festgesetzten Flächen ist unter Einhaltung eines 3 m breiten Knickschutzstreifens zu den östlich angrenzenden Gewerbegebieten ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. Die Flächen sind außerhalb der vorhandenen und anzupflanzenden Knicks zu extensiven Gras- und Krautfluren zu entwickeln und zu angrenzenden Baugrundstücken einzufrieden.
    - 6.4 UFERRANDSTREIFEN**
      - Die mit Ziffer 4 und 4a (Ausgleichsmaßnahme) festgesetzten Flächen sind außerhalb der Knicks zu extensiven Gras- und Krautfluren zu entwickeln, mit einheimischen Laubholzarten in Gruppen zu bepflanzen und zu angrenzenden Baugrundstücken einzufrieden.
    - 7. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 (1) 25 BauGB)
      - (Hinweise zu Pflanzdichte, Arten und Qualitäten sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung)
      - 7.1 BEPFLANZUNG VON STELLPLATZ- UND GARAGENANLAGEN**
        - Bei Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen ist pro 5 Stellplätze/Garagen ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum in eine mind. 10 m<sup>2</sup> große Baumscheibe anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten.
      - 7.2 BAUMPFLANZUNGEN**
        - In den Erschließungsstraßen sind mind. 10 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO)

- 8.1 DACH- UND FASSADENGESTALTUNG**
  - Für die Dach- und Fassadengestaltung sind spiegelnde Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.
- 8.2 WERBEANLAGEN IN DEN GEWERBEBEBIETEN**
  - 8.2.1 Anlagen der Außenwerbung**
    - Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.
  - 8.2.2 Beleuchtung von Werbeanlagen**
    - Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
  - 8.2.3 Freistehende Schriften**
    - Freistehende Schriften über den Dachflächen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer Höhe von max. 8,00 m, bezogen auf die Oberkante der Werbeanlage zur Höhe der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes, zulässig.
  - 8.2.4 Freistehende Werbeanlagen**
    - Je Grundstück ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Höhe von 8,00 m über vorhandener Geländehöhe nicht überschreiten und muss innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten.
- 8.3 HINWEISSCHILDER**
  - Nutzungs- und gebietsbezogene Hinweisschilder (Übersichtstafeln der ansässigen Betriebe) sind zulässig.
- 8.4 EINFRIEDIGUNGEN**
  - Einfriedigungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Ab einem Abstand von mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- 8.5 GESTALTUNG DER VORGÄRTE**
  - Hinter der Straßenbegrenzungslinie ist ein mind. 3 m breiter Streifen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten grünlich zu gestalten.

### 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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Bad Schwartau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plbhd.de

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35a, 4. Änderung, 2. Bauabschnitt der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet nördlich angrenzend an die Straßen Nieland und Loog - Erweiterung des Gewerbegebietes Langenfelde-Nord - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 18.05.2019 und 29.02.2016.
2. Die ortsüblichen Bekanntmachungen der Aufstellungsbeschlüsse erfolgten durch Abdruck in Bad Schwartauer Teil „Lübecker Nachrichten“ am 30.05.2015 und 15.03.2016.
3. Auf Beschluss des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 02.09.2019 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind können, wurden gem. Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 03.12.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie Begründung haben in der Zeit vom 28.10.2019 bis 27.11.2019 während folgender Zeiten: montags 8:00 Uhr bis 17:00 Uhr dienstags, mittwochs und donnerstags 8:00 bis 14:30 Uhr freitags 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.10.2019 durch Abdruck in Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachungen der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.bad-schwartau.de/Rathaus/Bauamt/Bauauftrag/Bebauungsplan-Im-Verfahren ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schwartau, 17.02.2020  
  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister

Bad Schwartau, 10.02.2020  
  
 (Helten)  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Bad Schwartau, 17.02.2020  
  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister

Bad Schwartau, 17.02.2020  
  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister

Bad Schwartau, 17.02.2020  
  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister

Bad Schwartau, 20.02.2020  
  
 (Dr. Brinkmann)  
 Bürgermeister

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 4. Änderung o. Bebauungsplan Nr. 35a, 2. Bauabschnitt der Stadt Bad Schwartau übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Bad Schwartau kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

### SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35a, 4. ÄNDERUNG, 2. BA

für das Gebiet nördlich angrenzend an die Straßen Nieland und Loog  
 - Erweiterung des Gewerbegebietes Langenfelde-Nord -

### ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000 Stand: 19. Dezember 2019

