



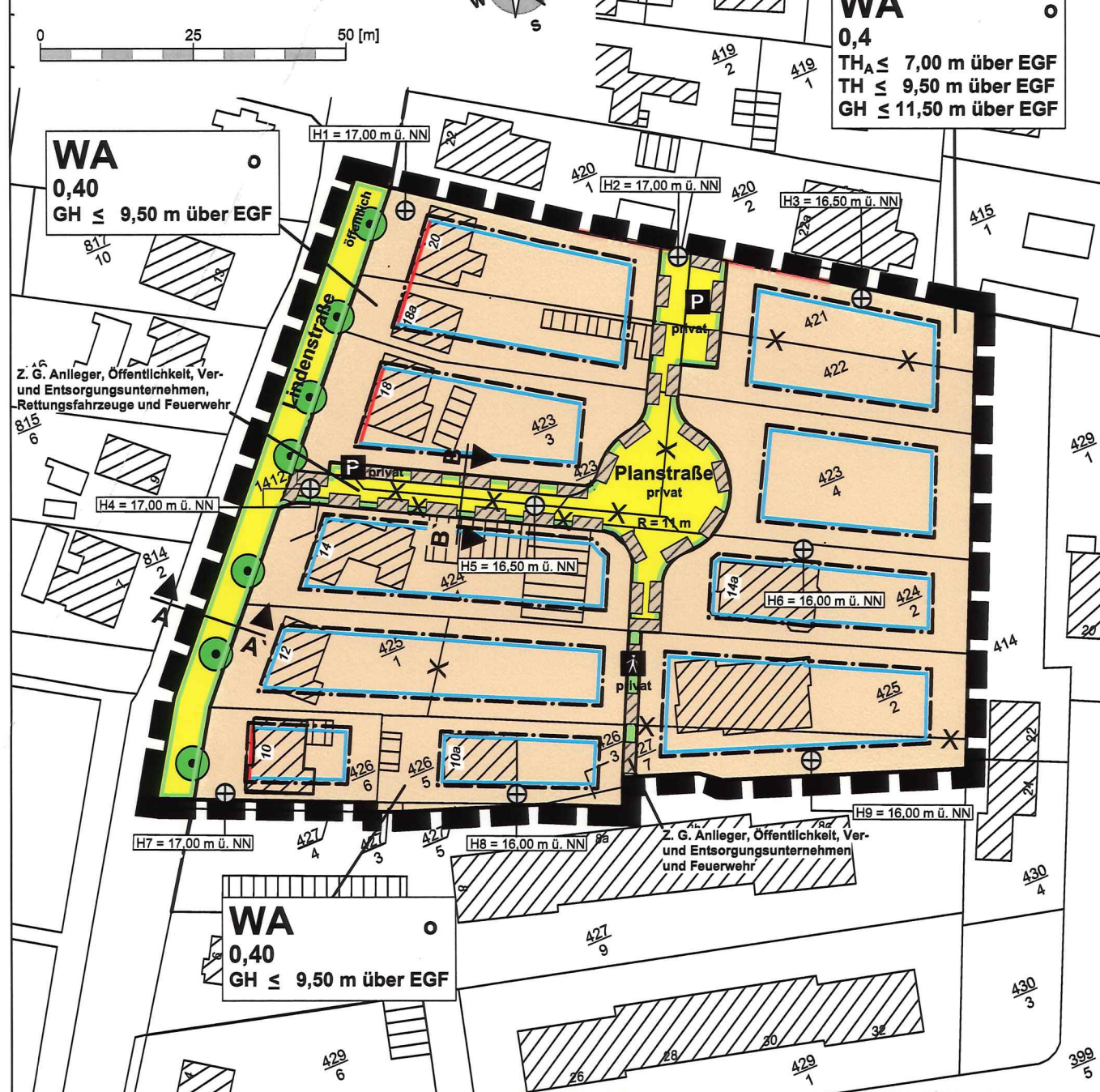
Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan Nr. 79

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 19.11.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet zwischen den Straßen "Lindenstraße", "Kirschblütenweg" und "Kirchweg"; (Lindenstraße 10 - 20), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahmen - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig:

- zwischen den Baulinien und den Baugrenzen und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Lindenstraße" und
- in einem Abstand bis zu 3 m zur zugehörigen privaten Straßenverkehrsfläche.

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 WA-Gebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,50 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) liegen. Bezugspunkt ist der nächstliegende festgesetzte Höhenbezugspunkt.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in den WA-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem WA-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 3 m Tiefe zulässig. Balkone sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Dachform: Dächer auf Hauptbaukörper als Flachdächer sind unzulässig.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung 1990

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)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,40 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

TH_A max. 7,0 m Traufhöhe der Attika des obersten Vollgeschosses der baulichen Anlagen in Metern (m) als Höchstmaß

TH max. 9,5 m Traufhöhe in Meter (Schnittpunkt Wand/äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GH max. 11,5 m Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze
Baulinie
offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Parkplatz
Fußweg

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)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

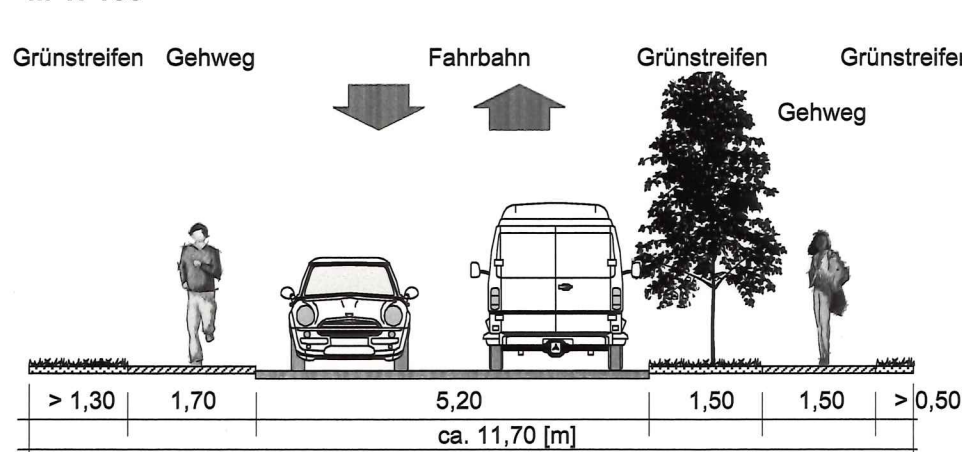
vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage
Straßenquerschnitt

Gesetzliche Grundlagen:

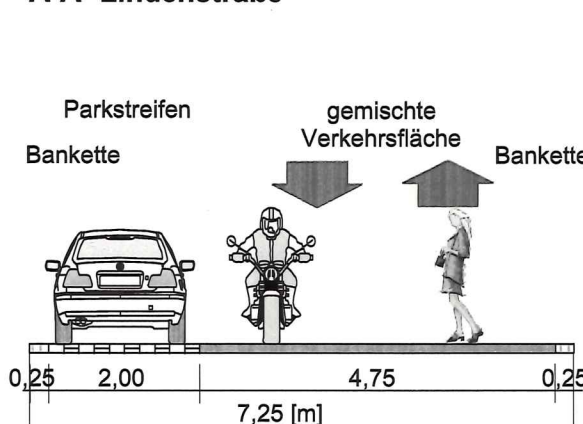
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.
- **Bauordnungsverordnung (BauNVO)** vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVBl. S. 398)

Straßenquerschnitte

M 1: 100



A-A' Lindenstraße



B-B' Planstraße

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften 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

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 17.05.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.05.2016 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 17.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 27.02.2017, am 23.04.2018, am 18.03.2019 und am 02.12.2019 den Entwurf 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 20.04.2017 bis zum 19.05.2017 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.04.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“ im Bad Schwartauer Teil bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.04.2017, am 07.09.2018, am 31.07.2019 und am 09.03.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 03.09.2018 bis zum 04.10.2018, vom 31.07.2019 bis zum 30.08.2019 und vom 09.09.2020 bis zum 08.10.2020 während der Dienststunden (siehe unter 4) gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.08.2018, am 20.07.2019 und am 01.09.2020 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 im ersten erneuten Verfahren unter www.bad-schwartau.de/meine-stadt/bauleitplanung/bebauungspläne-im-verfahren ins Internet eingestellt und im zweiten und dritten erneuten Verfahren unter <https://www.bad-schwartau.de/Rathaus/Bauamt/Bauleitplanung/Bebauungspläne-im-Verfahren/>.

Bad Schwartau, 22.02.2021

Dr. Uwe Polmann
(Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

- Es wird mit Datum vom 26.11.2020 bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 15.01.2021

Helten
(Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.11.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.11.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Bad Schwartau, 22.02.2021

Dr. Uwe Polmann
(Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

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

Bad Schwartau, 22.02.2021

Dr. Uwe Polmann
(Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

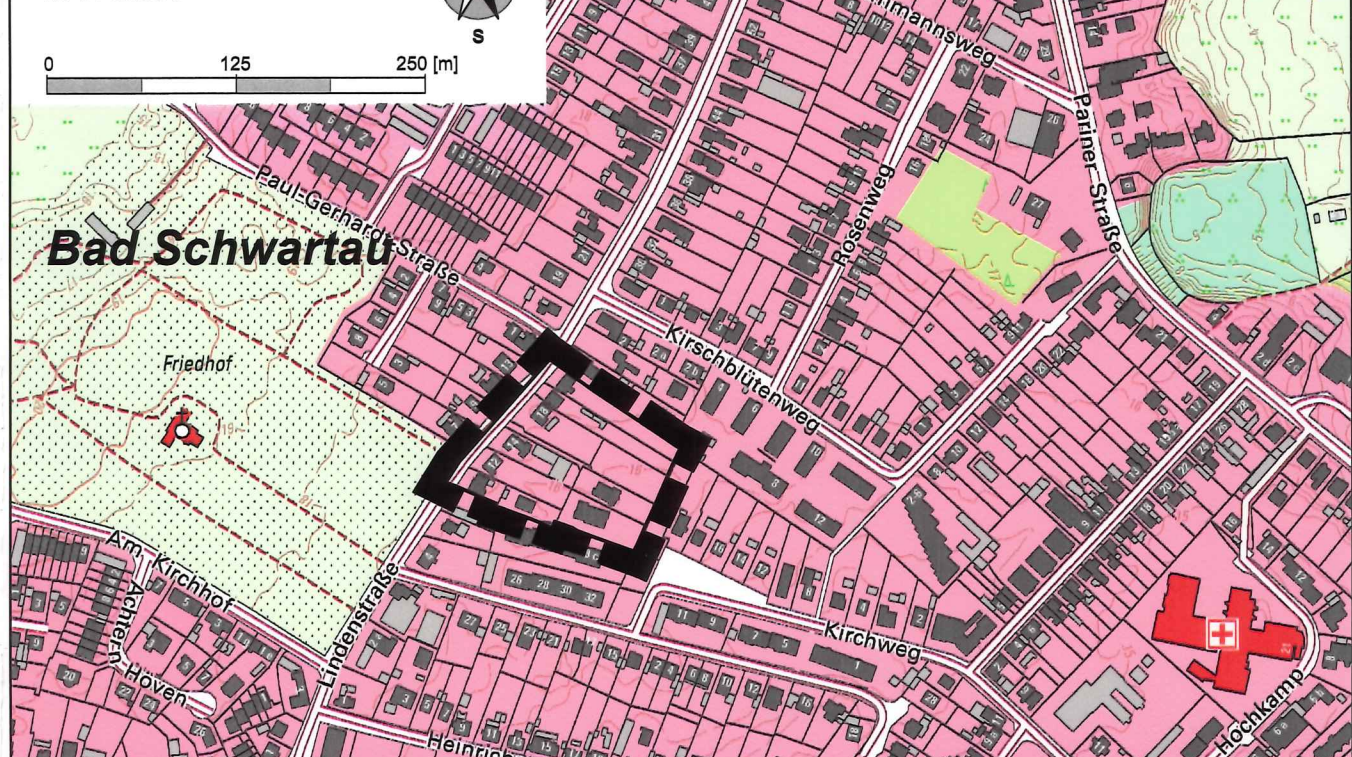
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetseite der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.02.2021 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 27.02.2021 in Kraft getreten.

Bad Schwartau, 01.03.2021

Dr. Uwe Polmann
(Dr. Brinkmann)
- Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Stadt Bad Schwartau über den Bebauungsplan Nr. 79

für das Gebiet zwischen den Straßen "Lindenstraße", "Kirschblütenweg" und "Kirchweg"; (Lindenstraße 10 - 20)