

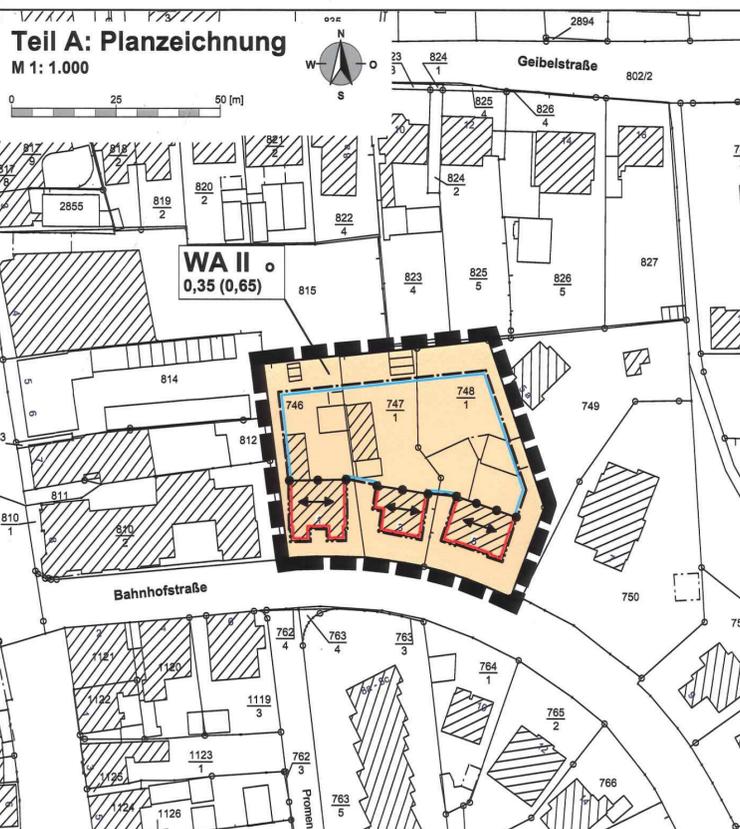


Satzung der Stadt Bad Schwartau über die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 25 - neu



Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2018 folgende Satzung über die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 25 - neu - der Stadt Bad Schwartau; für ein Gebiet zwischen Lübecker Straße, Geibelstraße, Verladestraße, Bahnhofstraße und Anton-Baumann-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



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. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn sie gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist.

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

Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und Einrichtungen sind zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und den Baulinien 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 BauNVO)

In dem WA-Gebiet darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite nicht weniger als 0,1 m bzw. nicht mehr als 0,60 m über die Oberkante der zugehörigen Erschließungskante liegen.

- Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände der nächstliegende Oberkante der Erschließungsanlage,
 - bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudesite
 - bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und der Erschließungsanlage zugewandten Gebäudesite.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO Abweichungen bis zu 1,5 m von den Baulinien zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.
- 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.

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

- Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
- Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Krüppelwalmdächer zulässig mit einer zulässigen Dachneigung von - 25 + 5 Grad oder 45 + 5 Grad bei eingeschossigen Gebäuden und - 20 bis 30 Grad bei zweigeschossigen Gebäuden.
- Abweichendes Maß der Abstandstiefe:** von § 6 der LBO SH ist ein reduziertes abweichendes Maß der Abstandstiefe zulässig, soweit eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,66) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baulinie
 Baugrenze
 offene Bauweise

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

Firstrichtung

III. Darstellungen ohne Normcharakter

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

¹⁾ Im Rahmen der Ausfertigung wurde ein redaktioneller Fehler festgestellt. Die Darstellung der „Baugrenze“ und „Baulinie“ ist in der Planzeichenerklärung nach Vorgabe der Planzeichenerklärung nicht korrekt. Nachfolgend erfolgt die richtige und gültige Darstellung:

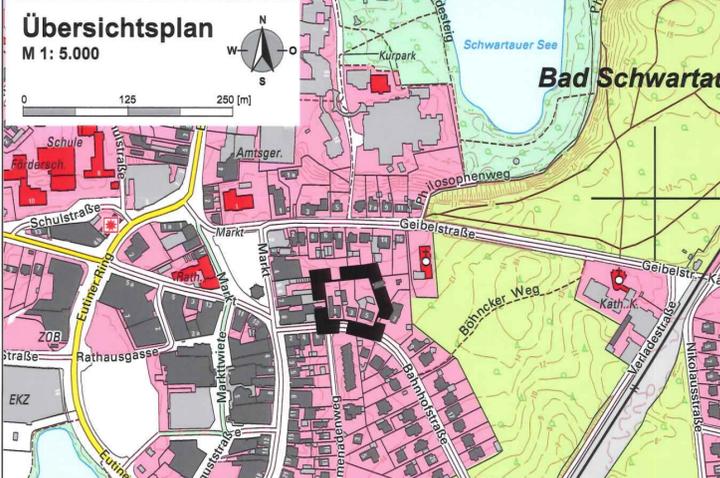
Baulinie
 Baugrenze

26.02.2019



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom 08.05.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.09.2017 durch Abdruck im Bad Schwartauer Teil der „Lübecker Nachrichten“.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 23.04.2018 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.09.2018 bis zum 04.10.2018 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 24.08.2018 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/meine-stadt/bauleitplanung ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Bad Schwartau, 26.02.2019 (Dr. Brinkmann) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 05.02.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Lübeck, 15.02.2019 (Kummer) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Bad Schwartau, 26.02.2019 (Dr. Brinkmann) - Bürgermeister -
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
 Bad Schwartau, 26.02.2019 (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, 26.02.2019 (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. 3) von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.03.2019 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 03.03.2019 in Kraft getreten.
 Bad Schwartau, 06.03.2019 (Dr. Brinkmann) - Bürgermeister -



Satzung der Stadt Bad Schwartau über die 7. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 25 - neu -

für ein Gebiet zwischen Lübecker Straße, Geibelstraße, Verladestraße, Bahnhofstraße und Anton-Baumann-Straße

Satzung: 13.12.2018

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) 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