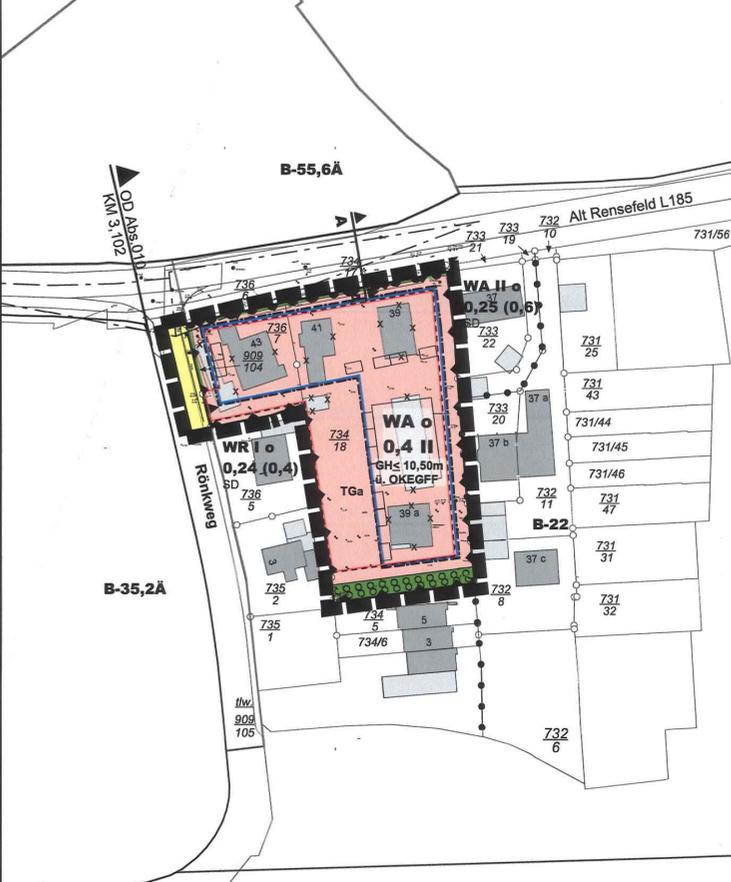
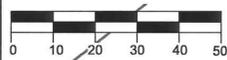


**SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22 NEU, 7. ÄNDERUNG**

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

M.: 1:1000



**QUERSCHNITTE (nachrichtlich)**

M.: 1:100



**TEIL B: TEXT** Es gilt die BauNVO 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNVO)
 

Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
  - NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)
 

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,8 überschritten werden.
- FLÄCHEN UND MASSNAHMEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZU TREFFENDEN BAULICHEN UND SONSTIGEN TECHNISCHEN VORKEHRUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) entsprechend der untenstehenden Abbildung 1 festgesetzt.
  - Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangebietbereich vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
  - Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind bis zu einem Abstand von 50 m zur Mitte der Straße Alt Rensefeld nur in geschlossener Gebäudeform oder auf der von der Straße Alt Rensefeld lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig (s. untenstehende Abbildung 2). Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.
- ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen Laubgehölzen anzulegen und dauernd zu erhalten. Vorhandene Gehölze können in die Pflanzung integriert werden (s. Pflanzliste in der Begründung).
- HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 

Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens darf max. bei 21,6 m über Normalhöhennull liegen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
  - FASSADEN**

Im Plangebiet sind die Fassaden der Hauptanlagen in gelbem oder rotem bis rotbraunen Mauerwerk oder Putz auszuführen. Max. 30% der öffnungsfreien Fassadenfläche können in anderen Materialien ausgeführt werden.
  - DÄCHER**

Dächer der Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von min. 5° auszuführen und mit PV-Anlagen zu versehen. Dacheindeckungen sind in rotbraun oder anthrazit zu wählen. Glänzende Materialien sind unzulässig.
  - GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

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

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.11.2021 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 neu der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet Alt Rensefeld 39-43, östlich Rönkweg, südlich Straße Alt Rensefeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

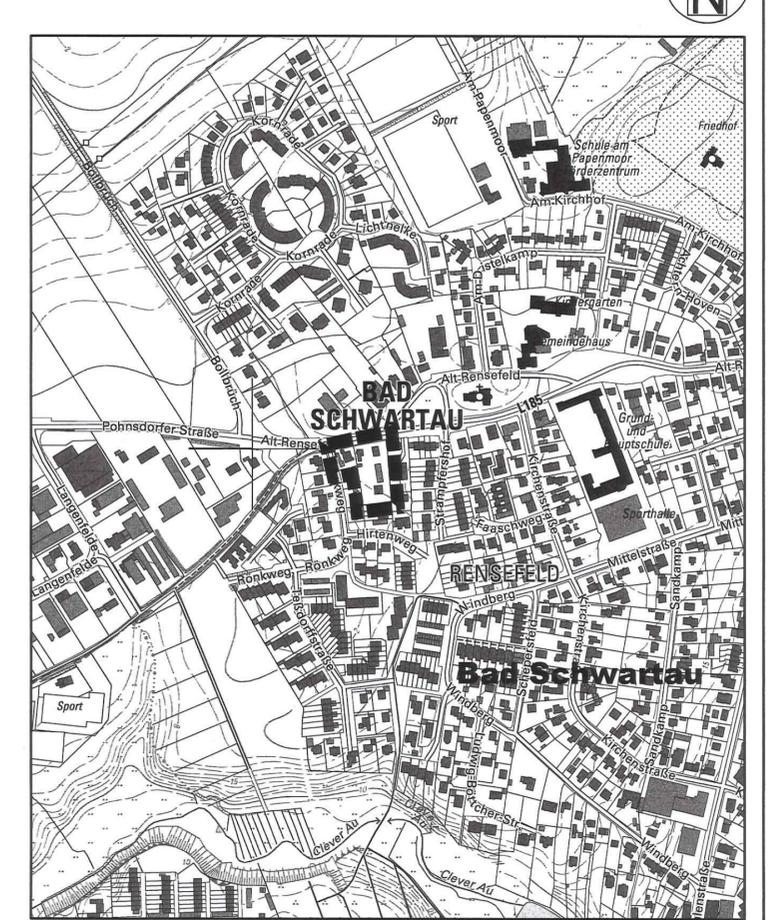
- Nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
  - Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am 24.09.2018 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 neu und die Begründung 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 05.11.2018 bis 04.12.2018 während der Dienststunden 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 abgegeben werden können, am 26.10.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.bad-schwartau.de ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.01.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Bad Schwartau, den 07.04.2022 Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-
- 07.04.2022 Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-
- Lübeck, den 7.3.2022 Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-
- Bad Schwartau, den 07.04.2022 Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-
- Bad Schwartau, den 07.04.2022 Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-
- Bad Schwartau, den 07.04.2022 Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-
- Bad Schwartau, den 07.04.2022 Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt 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 1.3.2022 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 1.3.2022 in Kraft getreten.

**SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 NEU**

für das Gebiet Alt Rensefeld 39-43, östlich Rönkweg, südlich Straße Alt Rensefeld

**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1: 5.000



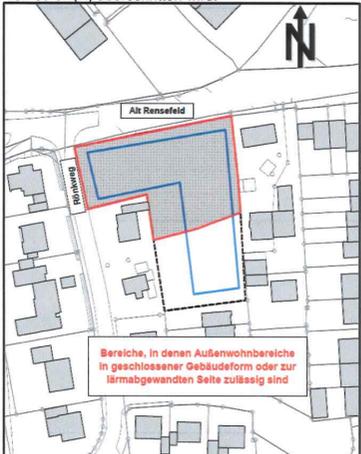
**PLANZEICHEN** Es gilt die BauNVO 2021

- |   |  |
|---|--|
| <b>I. FESTSETZUNGEN</b>   | <b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>  |
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB  | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO   |
| <b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  | <b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  |
| WA § 4 BauNVO   | GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO  |
| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS   | MAXIMAL ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
| OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO  | BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  |
| STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  |
| EIN- UND AUSFAHRTEN   | BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN (AUSGENOMMEN RETTUNGSWESEN)  |
| UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ERHALT UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB               |
| TIEFGARAGE § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  |
| <b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>   |  |
| KÜNFTIG FORTFALLENDEN BAULICHEN ANLAGEN   | GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE   |
| FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN   | SICHTDREIECKE  |

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



Abbildung 2: Bereiche (Außenwohnbereiche, in denen der Immissionsgrenzwert für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) überschritten wird.



**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.