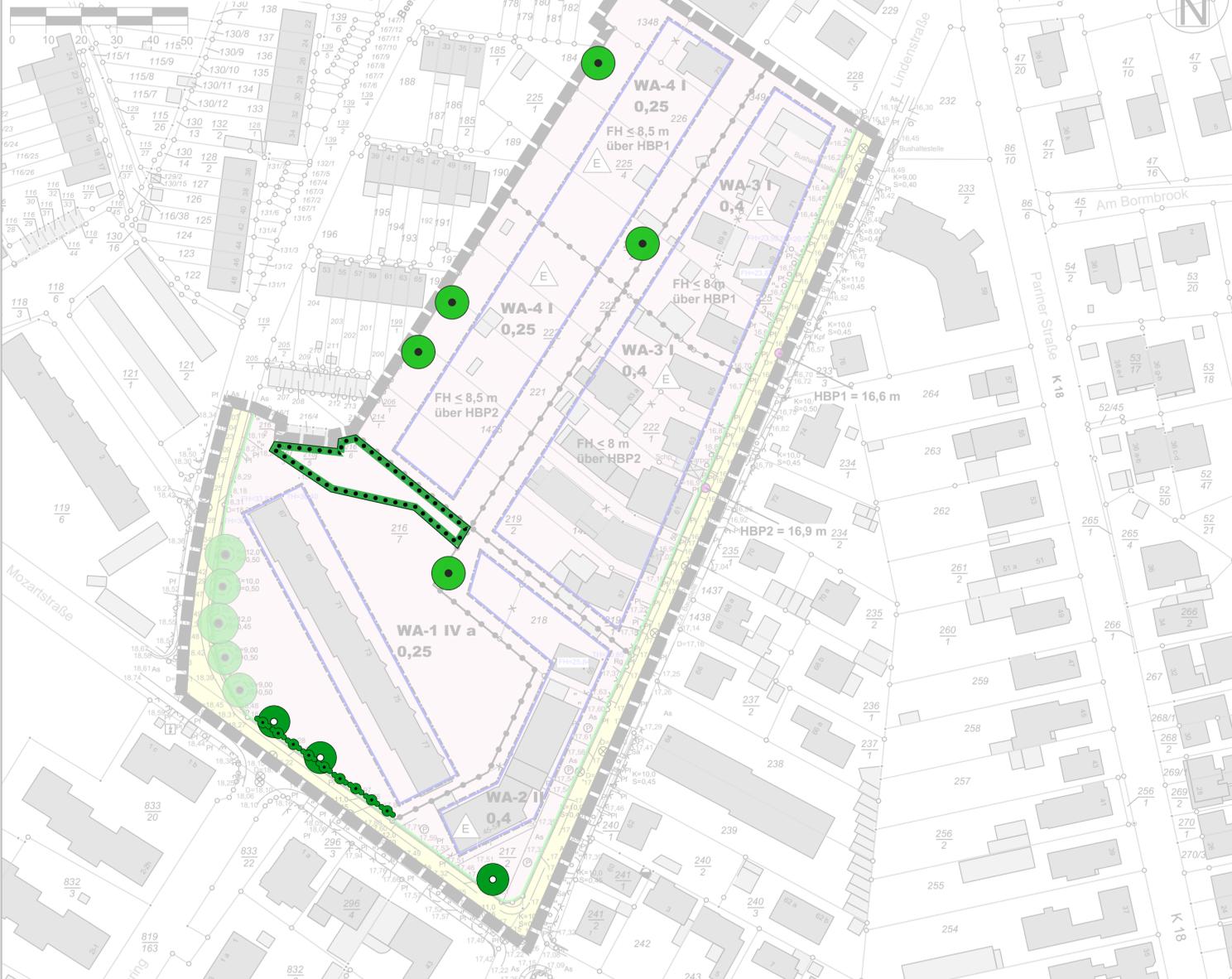


SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
0,4	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO
IV	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
FH ≤ 8,5 m	MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER BEZUGSPUNKT (VGL. TEXTZIFFER 2.1)	
	HÖHENBEZUGSPUNKT	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON LAUBBÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 16 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
221	FLURSTÜCKSBEGINNUNGEN	
16,52	HÖHENPUNKTE	

HINWEISE

1. DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE

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.

2. ARTENSCHUTZ

Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tieren ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - WA-GEBIETE** (§ 4 BauNVO)
 - In allen 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.
 - In den WA-4-Gebieten sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
 - GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)
 - In den WA-3-Gebieten und dem WA-1-Gebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Stellplätze sind zulässig, soweit Textziffer 1.2, Absatz 2 beachtet wird.
 - Soweit in den WA-3-Gebieten und dem WA-1-Gebiet 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.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils zugehörigen in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt.
 - ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)

In dem WA-1-Gebiet und den WA-4-Gebieten sind Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl bis 100 % zulässig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.
 - BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände Einzelhäuser mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
 - ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-4-Gebieten sind max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den WA-4-Gebieten sind je Grundstück **zwei** hochstämmige Obstbäume oder regionaltypische Laubbäume zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
 - ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)
 - DACHGESTALTUNG**

In den WA-3-Gebieten sind für das Hauptdach Satteldächer mit gleichwinkliger Neigung zu wählen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
 - 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 1.2 Abs. 2 die Pflanzung einer Hecke vorschreibt.
 - WERBEANLAGEN**
 - 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.
 - Beleuchtung von Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
 - GARTENGESTALTUNG**

Die **Gartenflächen** sind zu bepflanzen oder als Rasenfläche anzulegen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder andere zulässige Nutzungen benötigt werden. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
 - ZUFahrTEN UND STELLPLATZE**

In den WA-4-Gebieten sind Zufahrten und Stellplätze wasser- und luftdurchlässig zu befestigen.

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 § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Bad Schwartau für das Gebiet westlich "Lindenstraße" und östlich und südlich "Beethovenstraße", 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 xx.xx.xxxx den Entwurf den Bebauungsplanes Nr. 83 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx 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 auszulegenden 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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 3) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Bad Schwartau 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. 3 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom xx.xx.xxxx in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

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

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

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

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

- 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 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 in Kraft getreten.

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

ERNEUTER ENTWURF

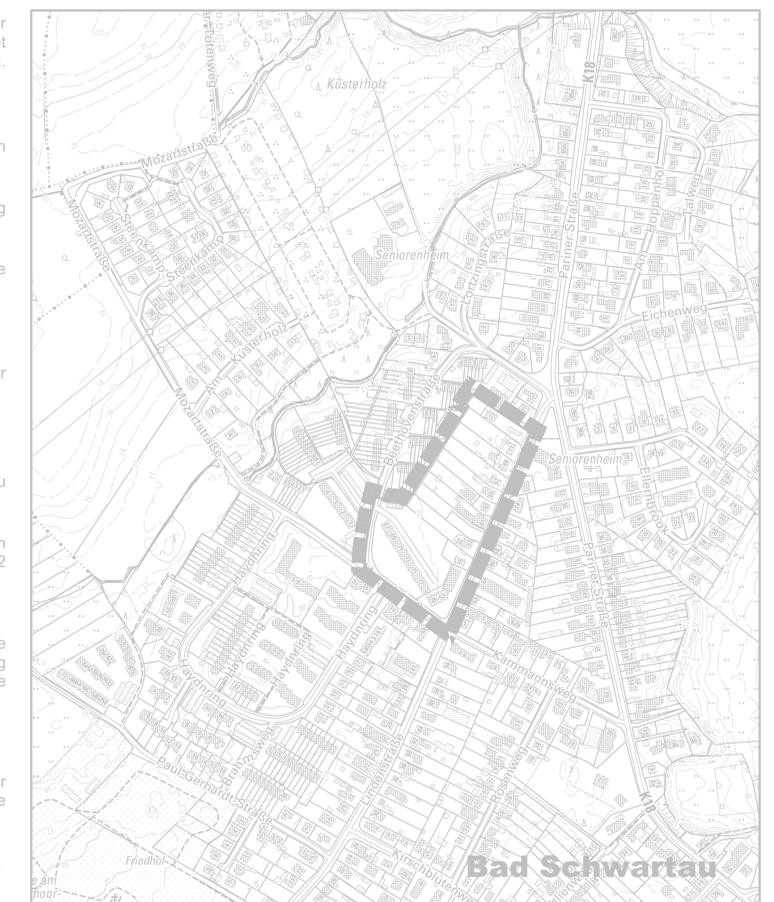
SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83

für das Gebiet westlich "Lindenstraße" und östlich und südlich "Beethovenstraße"

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 18. September 2023



Bad Schwartau