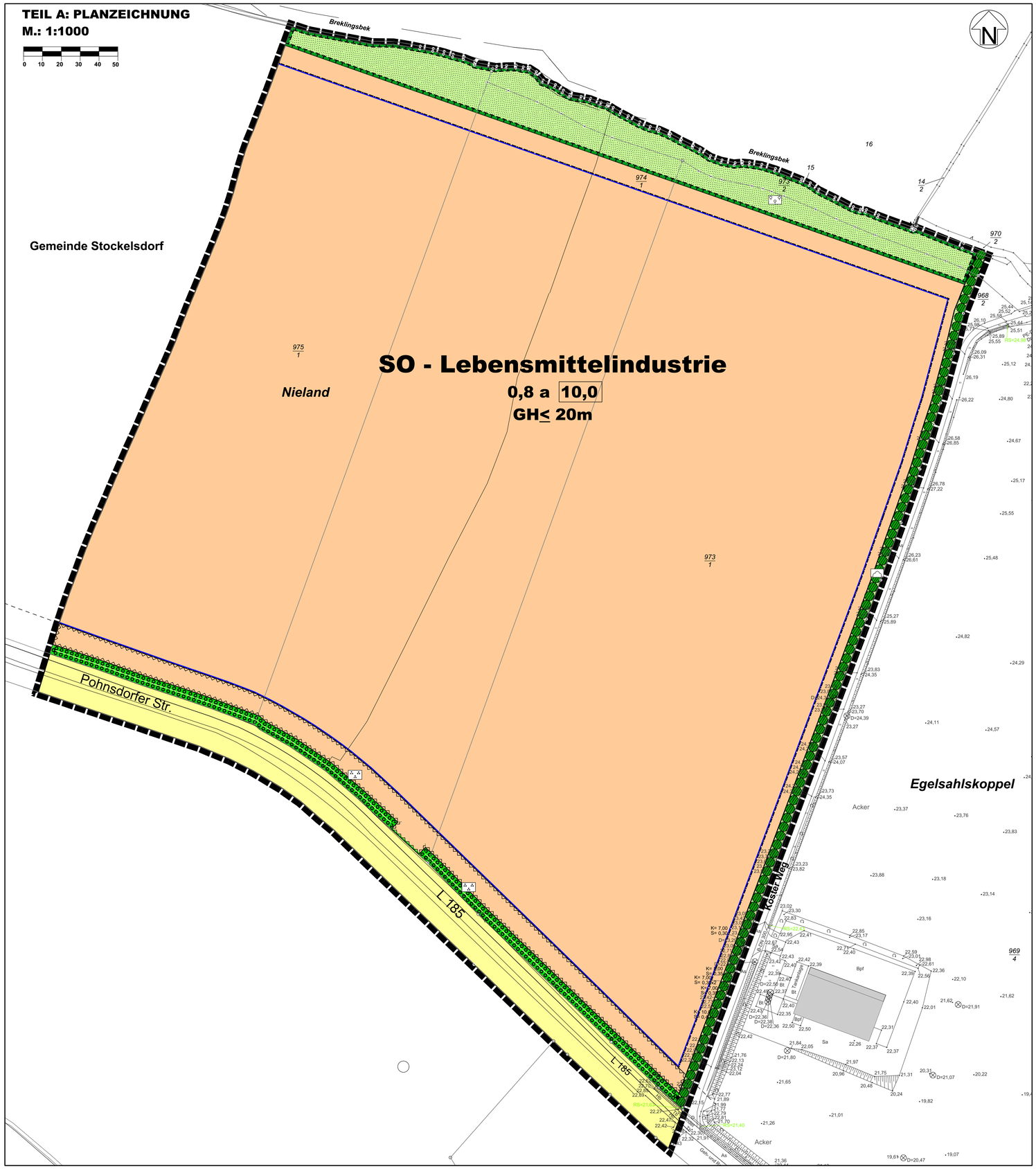
BEBAUUNGSPLAN NR. 35a, 3. BAUABSCHNITT

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50



PLANZEICHEN

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET - LEBENSMITTELINDUSTRIE -	§§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
10,0	BAUMASSENZAHL	
GH ≤ 20 m über BP	MAX. ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE ÜBER BEZUGSPUNKT (VGL. TEIL B TEXT)	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	§§ 22 und 23 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	SCHUTZSTREIFEN GRÜNANLAGE	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	GEHÖLZPFLANZUNG	
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
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
973/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
26,10	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	VORHANDENE KNICKS	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG
- - - - - -	ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-	§ 29 StrWG

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

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 35a, 3. Bauabschnitt für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Bad Schwartau nordöstlich der Pohnsdorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Stadtplanung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachrichten" am .....
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Bauwesen und Stadtplanung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachrichten" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bad Schwartau, den ..... Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den..... Siegel (.....) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .....durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Bad Schwartauer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.
9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bad Schwartau, den ..... Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

12. 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. Brinkmann) -Bürgermeister-

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Bad Schwartau, den ..... Siegel (Dr. Brinkmann) -Bürgermeister-

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET -LEBENSMITTELINDUSTRIE- (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben zur Erzeugung, Verarbeitung und Lagerung von Lebensmitteln mit allen erforderlichen Nebenanlagen.

(2) Zulässig sind:
- Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verarbeitung und Lagerung von Lebensmitteln.
- Betriebszugehörige Transport- und Lohnunternehmen
- Betriebszugehörige zugeordnete Sozialeinrichtungen
- Betriebszugehörige Anlagen zur Ver- und Entsorgung
- Betriebszugehörige Anlagen für die Verwaltung der Betriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Stellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe darf auf einer Grundfläche von max. 5.000 m² um 15 m überschritten werden.

(2) Die max. zulässige Gebäudehöhe darf durch notwendige technische Anlagen um max. 5 m überschritten werden.

(3) Notwendige technische Anlagen (Silos, Schornsteine etc.) sind bis zu einer Höhe von max. 35 m zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
wird ergänzt im weiteren Verfahren

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
wird ergänzt im weiteren Verfahren

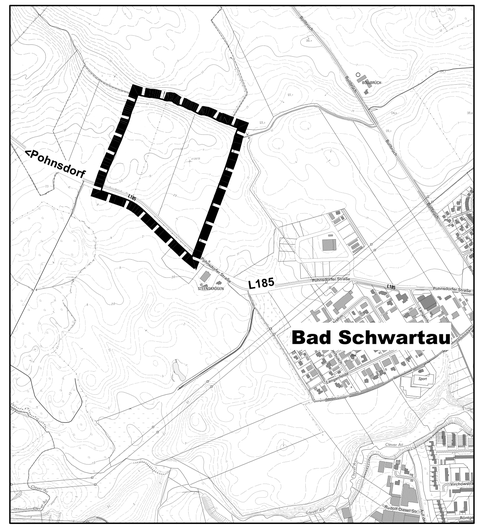
6. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche entlang der Pohnsdorfer Straße sind in einem Abstand von mind. 15 m und höchstens 25 m standortheimische regionaltypische Laubbäume zu pflanzen.

7. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Höhe der Fahrbahn der Pohnsdorfer Landstraße im Bereich der Zufahrt zum Sondergebiet.

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.

SATZUNG DER STADT BAD SCHWARTAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 A, 3. BAUABSCHNITT

für das Gebiet am nordwestlichen Ortsrand von Bad Schwartau nordöstlich der Pohnsdorfer Straße (L 185)

Vorentwurf

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 10.000
Stand: 5. Juli 2016