

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 5. vorhabenbezogene Änderung mit Vorhaben- und Erschließungsplan des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz, Gebiet Scharbeutz, westlich der Schmiedestraße und östlich der L 102 -Schmiedestraße 1a-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.Gemeinde-Scharbeutz.de/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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den Siegel - Bettina Schäfer -
 Bürgermeisterin

- Es wird bescheinigt, dass am xx.xx.xxxx alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

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

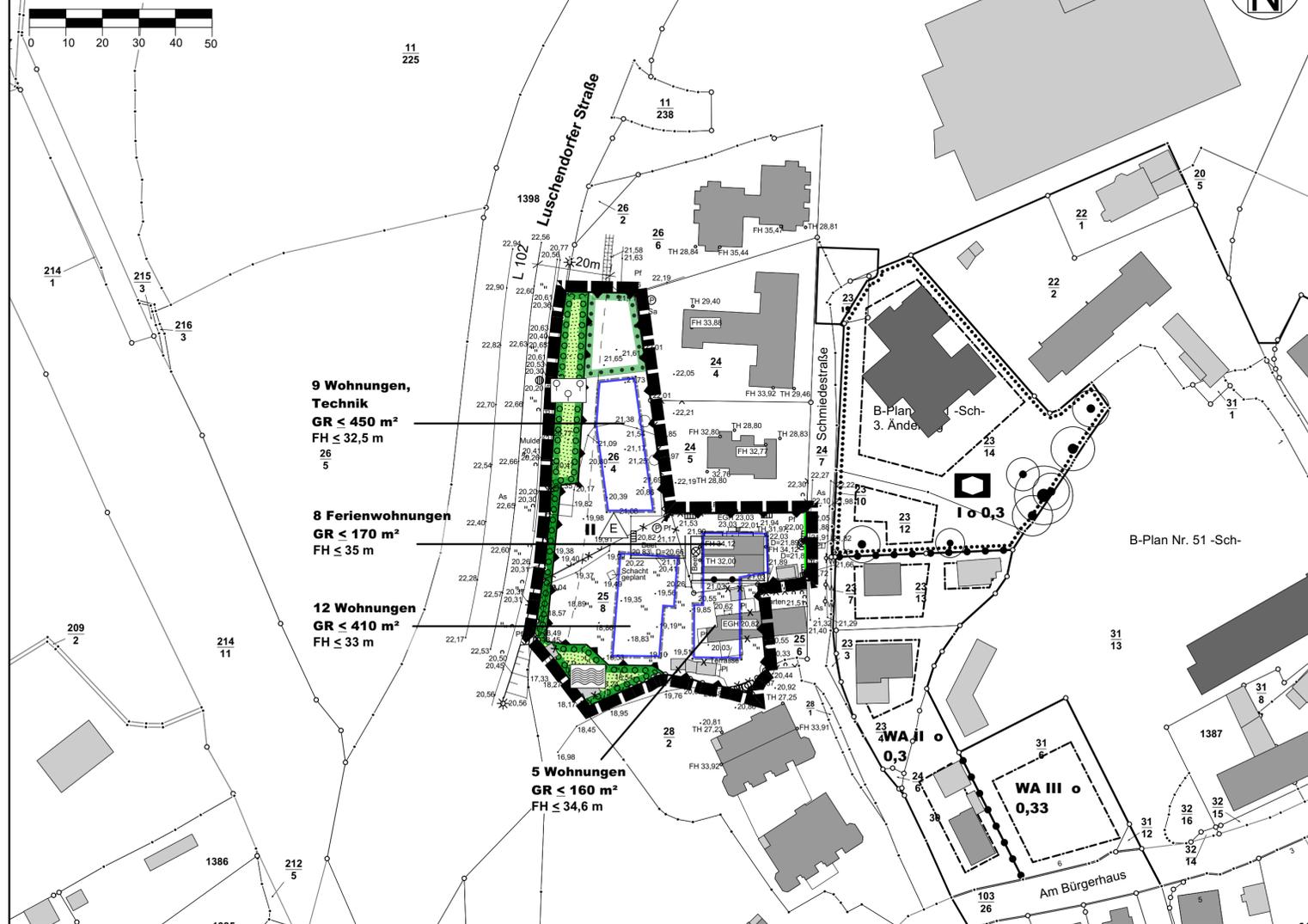
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den Siegel - Bettina Schäfer -
 Bürgermeisterin

- Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und unter www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung ins Internet eingestellt und 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.

Scharbeutz, den Siegel - Bettina Schäfer -
 Bürgermeisterin

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2023

I. FESTSETZUNGEN

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GR<** GRUNDFLÄCHE § 16 BauNVO
- II** MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- FH** MAX. FIRSHÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22, 23 BauNVO
- E** NUR EINZEHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG
- BAUGRENZE**

- VERKEHRSLÄCHEN**
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE**

- GRÜNFLÄCHEN**
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
- ORTSRANDEINGRÜNDUNG**
- RETENTIONSRAUM**

- 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 (Baugesetzbuch)

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**
- KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN**
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- BÖSCHUNGEN**

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

- ANBAUFREIE ZONE - 20 m ZUR LANDESSTRAßE-** § 29 StrWG (Straßenweggesetz)

- HINWEISE**
- (1) Die Vorschriften zum Artenschutz des BNatSchG sind zu beachten (vgl. Begründung Ziffer 6.2.4., u.a. Zeiten der Baufeldräumung, Schaffen von Ersatzquartieren, insektenfreundliche Beleuchtung)
- (2) Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2023

- Durch diesen auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben ist, im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB abschließend bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
- ART DES VORHABENS** (§ 12 BauGB)
 Zulässig sind Wohnungen und Ferienwohnungen gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung (Teil A) sowie zugehörige Technikanlagen. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt für touristische Zwecke zur Verfügung gestellt werden.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch Anlagen des § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,6 zulässig gem. § 19 Abs. 4 BauNVO.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 Balkone und Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind naturnah gestaltete Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers.
- ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- GEHÖLZPFLANZUNG**
 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind in lockerer Anordnung unter Berücksichtigung der naturnahen Anlagen zur Ableitung des Niederschlagswassers standortheimische, regionaltypische Laubgehölze anzupflanzen. Vorhandene Gehölze können angerechnet werden.
- OBSTBAUMPFLANZUNG**
 Auf dem Baugrundstück sind mind. 6 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen.
- LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 (1) Die Anforderungen an die gesamten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile ergeben sich aus der DIN 4109-1 (2018) nach Gleichung 6 aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a abzüglich eines Korrekturwertes von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Mindestens einzuhalten ist dabei ein gesamtes Bau-Schalldämm-Maß R_wges von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen.
 (2) Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind den Anlagen 4 des Lärmgutachtens zu entnehmen, welche Bestandteil dieser Satzung werden.
- GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)
- AUßENWÄNDE**
 Für die Außenwandgestaltung der Hauptgebäude zulässig ist gelbrotes bis rotbraunes und rotblaues sowie beiges Mauerwerk und Putz in hellen Beige- und Grautönen. Nebengebäude und Carports sind auch in Holz zulässig.
- DÄCHER**
 Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von mind. 20° zu errichten. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden oder es ist ein Gründach zu wählen. Spiegelfelnde Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Nebengebäude und Carports sind mit Gründächern zu versehen.
- STELLPLÄTZE**
 Stellplätze für PKW sind wasser- und luftdurchlässig zu gestalten.
- EINFRIEDUNGEN**
 Im Falle der Einfriedung zur Schmiedestraße ist eine Hecke aus Laubgehölzen zu wählen.
- GARTENGESTALTUNG**
 Freiflächen auf dem Grundstück mit Ausnahme der dort zulässigen Nutzungen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 53 -SCH- (Vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Gebiet Scharbeutz, westlich der Schmiedestraße und östlich der L 102 -Schmiedestraße 1a-
ENTWURF

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 15. April 2024

