

# BEBAUUNGSPLAN NR. 32 -SCH- 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M: 1:1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) 2017

### I. FESTSETZUNGEN

	RENDEZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPGEBELBEREICHE MIT ABGRENZUNG	§ 16 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN UND Abs. 6 BauGB ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET)	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	

### HINWEISE / VERMERKE

- HOCHWASSERRISIKOGEBIET**  
Das Plangebiet tlw. innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG.
- VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ**  
Folgende Schutzmaßnahmen werden in den gekennzeichneten Bereichen empfohlen:
  - Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,50 m
  - Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +3,00 m
  - Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,50 m
  - Mindesthöhe für Lagerung wassergef. Stoffe: NHN +3,00 mVon Vorgehängen kann abgesehen werden, soweit ausreichender Hochwasserschutz besteht oder durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Verschüttungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.
- FREMDENVERKEHRSSATZUNG**  
Die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes ist zu beachten.
- DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE**  
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 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- SONSTIGE SONDERGEBIETE -TOURISMUS-** (§ 11 BauNVO)
  - Das sonstige Sondergebiet -Tourismus- dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Ferienwohnungen und von sonstigen Wohnungen. Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
  - Zulässig sind:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
    - Ferienwohnungen
    - Schank- und Speisewirtschaften
    - Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m<sup>2</sup>
    - nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe mit maritimem Bezug
    - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen
    - Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
    - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
    - insgesamt je Grundstück max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
    - sonstige Wohnungen
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
  - GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
    - In den SO-Gebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,25 sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
    - Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.
  - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)  
Die Gebäudehöhe darf max. 10 m, die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) max. 7 m jeweils oberhalb der Strandallee, des Waldwegs bzw. der zugehörigen Erschließungsstraße jeweils in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze liegen. Von der Begrenzung der Wandhöhe ausgenommen ist der Bereich mit festgesetzter max. zulässiger Dreigeschossigkeit.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
  - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
    - Gastronomisch genutzte Außenterrassen, auch mit Sonnen- und Windschutz, sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
    - Von den festgesetzten Baulinien sind erforderliche Rücksprünge nach Textziffer 9.1 Abs. 2 zulässig.
  - GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Stellplätze, Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
  - GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.
    - Abfahrampen zu Tiefgaragen dürfen erst in einem Abstand von mind. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Strandallee beginnen.
  - LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Bei baulichen Erweiterungen und Neubauten sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräumen und Ähnliches:

Lärmpegelbereich II:	R <sub>w,ges</sub> = 33 dB
Lärmpegelbereich III:	R <sub>w,ges</sub> = 35 dB
Lärmpegelbereich IV:	R <sub>w,ges</sub> = 40 dB

Für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien gilt ein Zuschlag von 5 dB sowie für Büroräume und Ähnliches ein Abschlag von 5 dB. Für vollständig von der Strandallee bzw. dem Waldweg abgewandte Gebäudesseiten darf das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w,ges</sub> um 5 dB gemindert werden.
    - Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Zimmerungen ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftungen an den vollständig von der Strandallee bzw. dem Waldweg abgewandten Gebäudesseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
    - Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgesehen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die zugrundeliegenden Verkehrsdichten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
  - ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - In den SO-Gebieten mit festgesetzter Grundflächenzahl 0,25 ist entlang der Strandallee je Grundstück ein Laubbaum oder eine Kiefer zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
    - Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus Laubgehölzen einzuzäunen.
  - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
    - Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über Strandallee bzw. Waldweg jeweils in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze liegen.
    - Ausnahmsweise darf die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe soweit überschritten werden, wie es zwingende Vorgaben zum Hochwasserschutz erforderlich machen.
  - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
    - HAUPTANLAGEN**
      - Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz und weißes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig. Weiße und rote bis rotbraune Giebelholzfassaden sind ebenfalls zulässig.
      - Fassaden mit einer Länge von mehr als 16 m sind zur Strandallee durch Rücksprünge in einer Tiefe von mind. 1,0 m und einer Breite von mind. 1,5 m zu gliedern.
      - Zur Strandallee sind nur stehende Fensterformate bzw. senkrecht gegliederte Fensterrahmen zulässig.
      - Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne und Reet bzw. Gründächer zugelassen werden. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
      - Oberhalb des festgesetzten zulässigen Vollgeschosses / der festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse darf nur noch ein oberstes Geschoss errichtet werden.
      - Ein Zurückspringen der Außenwände gegenüber dem darunterliegenden Geschoss ist nur für das oberste Geschoss zulässig. Soweit die Außenwände des obersten Geschosses gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt werden, ist für das oberste Geschoss kein Flachdach zulässig.
    - NEBENANLAGEN**  
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Carports sind auch in Holz zulässig.
    - EINFRIEDUNGEN**  
Einfriedungen zur Strandallee sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, Zäunen mit senkrechten Latten und Trockenmauern mit Strand- und Dünenvegetation bis zu einer Höhe von jeweils max. 1 m zulässig.
  - SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)  
Es wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz 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 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.11.2019 folgende Satzung über 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Haffkrug, Strandallee zwischen Waldweg und Haus-Nr. 71 (Flurstück 99/2), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 04.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 20.12.2012.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 11.02.2019 bis 22.02.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 04.02.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 02.04.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 06.05.2019 bis 07.06.2019 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 25.04.2019 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.waldweg-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 30.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung 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 26.08.2019 bis 27.09.2019 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 17.08.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung“ ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.11.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.11.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 19. FEB. 2020 Bettina Schäfer - Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle am 07.05.2020 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Eutin, den 15.05.2020 Verena - Offentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den 18. MAI 2020 Bettina Schäfer - Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 25. MAI 2020 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ 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 mit dem am 27. MAI 2020 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 28. MAI 2020 Bettina Schäfer - Bürgermeisterin

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Scharbeutz kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 32 -SCH- FÜR DAS GEBIET: HAFFKRUG, STRANDALLEE ZWISCHEN WALDWEG UND HAUS-NR. 71 (FLURSTÜCK 99/2)

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 20. November 2019

