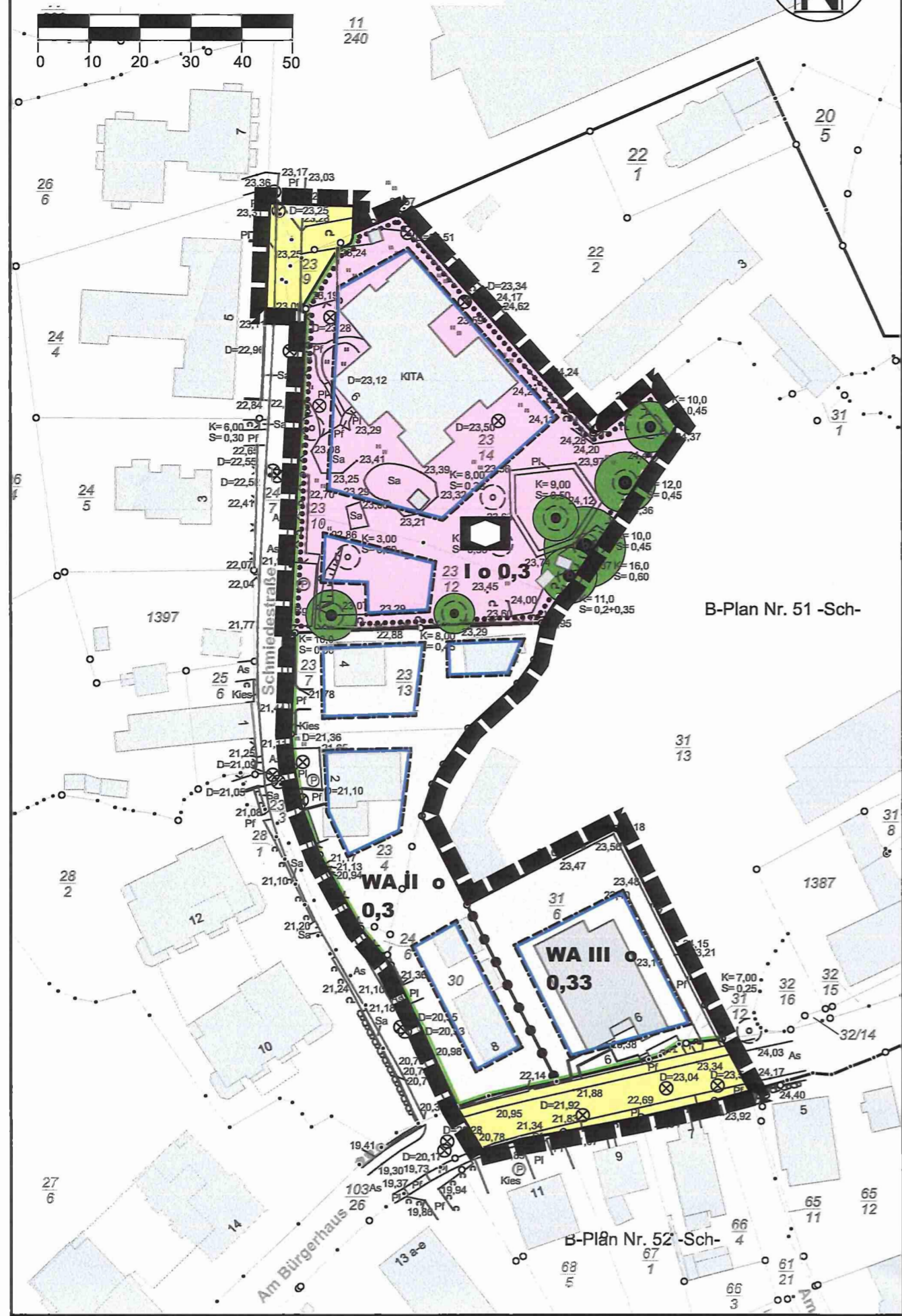


BEBAUUNGSPLAN NR. 51 -SCH-, 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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



TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2021

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
 - (1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - (2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
 - 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - (1) Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden.
 - (2) Die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO darf insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.
 - 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - (1) Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - (2) In geringem Umfang ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m von Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker und Treppenhäuser oder Vordächer) bedingt ist.
 - 4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
 - 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
 - 5.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - 6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
 Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
 Bezugspunkt ist:
 1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;
 2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudesseite;
 3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite.
 4. Liegt die Baufläche in der Straßenecksituation und wird der Erdgeschossfußboden nicht abgestuft, so ist der jeweils höhere Bezugspunkt zu wählen.
 - 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - 7.1 DÄCHER**
 Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen vorzunehmen. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind davon ausgenommen.
 - 7.2 WÄNDE**
 Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk zu erstellen oder zu verputzen.
 - 7.3 GARAGEN, CARPORTS UND NEBENGEBÄUDE**
 Garagen und Carports, die von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung aus sichtbar sind, sind der Außenwandgestaltung und Dachneigung der Hauptkörper anzupassen oder in Holz auszuführen. Gründächer sind zulässig.
 - 7.4 EINFRIEDIGUNGEN**
 Einfriedigungen zur Verkehrsfläche sind nur als lebende Hecke aus heimischen Laubgehölzen bis zu 1,20 m Höhe zulässig, Mauern sind auf eine Höhe von 70 cm zu begrenzen. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun bis zu 1,20 m Höhe gesetzt werden. Zäune zu Straßen und Wegen sind nur mehr als 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt zulässig. Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffeinfluchtungen in Zäunen sind unzulässig.
 - 7.5 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. Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.
 - 7.6 STELLPLÄTZE**
 Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.2023 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Scharbeutz, östlich der Schmiedestraße, südlich des Parkplatzes des Baumarktes und nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes - Kindertagesstätte - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 24.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 05.04.2022.
 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 19.04.2022 bis 29.04.2022 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
 3. Die Nachbargemeinden, 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 31.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 4. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 25.10.2022 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und die 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 28.11.2022 bis 06.01.2023 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 15.11.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung 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.
 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 7. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Scharbeutz, den 19. April 2023
- Bad Schwartau, den 27.04.2023
- Scharbeutz, den 02. Mai 2023
- Scharbeutz, den 1.8. SEP. 2023
- Die Satzung ist mithin am 1.5. SEP. 2023 in Kraft getreten.

PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2021

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuches)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,33 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
OFFENE BAUWEISE	
BAUGRENZE	
FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	
SOZIALE ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN	
VERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	
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
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENPUNKTE	

Hinweis: 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.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51 -SCH-

für ein Gebiet in Scharbeutz, östlich der Schmiedestraße, südlich des Parkplatzes des Baumarktes und nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes - Kindertagesstätte -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 22. März 2023

