

# BEBAUUNGSPLAN NR. 25 -SCH- 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.09.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Plan Nr. 25 -Sch- für das Gebiet Scharbeutz, Kiepenberg 2 (Flurstücke 210/4 und 212/7), 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 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 29.02.2016 bis einschließlich 04.03.2016 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.02.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 12.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 27.06.2016 bis einschließlich 29.07.2016 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 15.06.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd-“ und ergänzend am 15.06.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Scharbeutz, den 02. Feb. 2017  
 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 18.01.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Eutin, den 06.02.2017  
 Vogt  
Öffentl. 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 15. Feb. 2017  
 Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21. Feb. 2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd-“ und ergänzend am 21. Feb. 2017 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22. Feb. 2017 in Kraft getreten.  
Scharbeutz, den 27. Feb. 2017  
 Bürgermeister

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,2** GRUNDFLÄCHENZAHL  
**(0,3)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL  
**I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
FH < 8,50 m FIRSHÖHE AB OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 BAUGRENZE §§ 22 und 23 BauNVO  
 BAULINIE

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 HAUSGÄRTEN

### SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER GEMEINDE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG

**D = 25-50°** DACHNEIGUNG § 9 Abs. 4 BauGB  
 FIRSTRICHTUNG i.V. mit § 84 LBO (Landesbauordnung)

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN  
 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN  
 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN  
 HÖHENPUNKTE  
 BÖSCHUNGEN  
 KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG (Landeswaldgesetz)  
 ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE- § 29 StrWG

ORTSDURCHFARTSGRENZEN § 4 Abs. 1 StrWG  
4,133 km

## TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)  
Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sind allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.

### 2. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 3. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche zum Wald sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nicht zulässig.  
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche zur L 102 sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig.

### 4. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
(1) Im Lärmpegelbereich III sind Fassaden mit Ausrichtung zur Luschendorfer Straße sowie die seitlichen Fassaden mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mind. R<sub>w,res</sub>=35 dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB zu senken. Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszuführen. Außenwohnbereiche sind unzulässig. (Hinweis: DIN 4109).  
(2) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

### 5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.

### 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.
- Der Bereich des gekennzeichneten Waldschutzstreifens ist von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können.

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 25 -SCH-

für das Gebiet Scharbeutz, Kiepenberg 2 (Flurstücke 210/4 und 212/7)

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000  
Stand: 28. September 2016

