

BEBAUUNGSPLAN NR. 3 -G-, 5. ÄNDERUNG GEMEINDE SCHARBEUTZ

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.09.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3 -G- 5. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet: Pönitz am See, Scharbeutz Straße 34, 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 in der Zeit vom 12.12.2022 bis 23.12.2022 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
- Die Nachbargemeinden, 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 24.11.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 14.05.2024 den Entwurf 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 10.06.2024 bis 12.07.2024 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 28.05.2024 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 über 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 16.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scharbeutz, den 12. SEP. 2024



Bettina Schäfer
- Bürgermeisterin -

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.09.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 24. OKT 2024



Bettina Schäfer
- Bürgermeisterin -

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

Bad Schwartau, den 13.11.2024



(Helten)
- 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 02. DEZ 2024



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 05.10.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz 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.

Scharbeutz, den 09. DEZ 2024



Bettina Schäfer
- Bürgermeisterin -

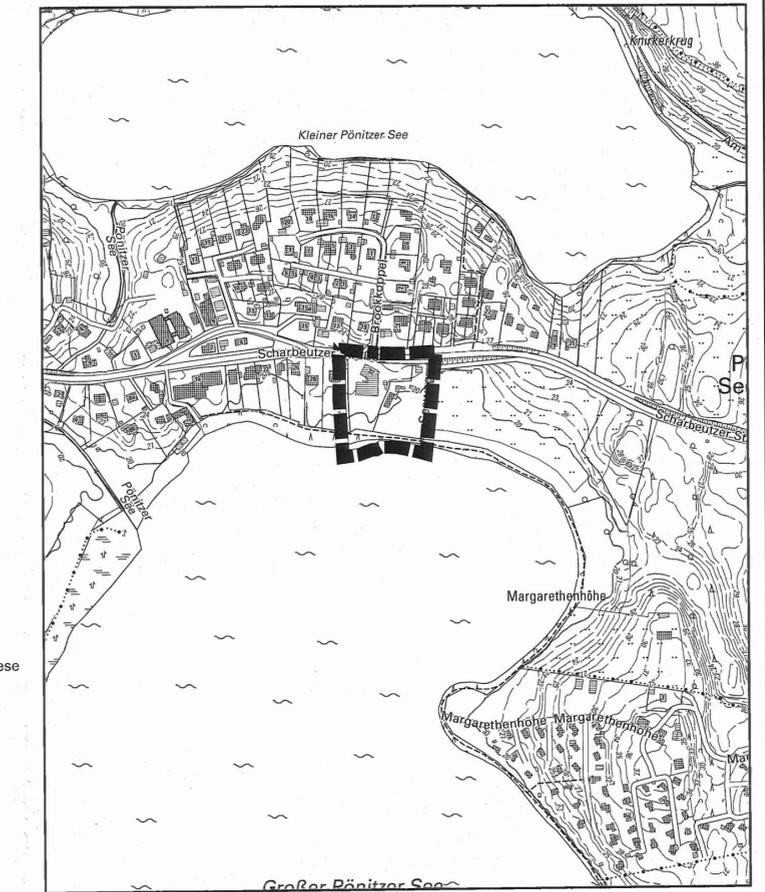
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 -G- Gebiet: Pönitz am See, Scharbeutz Straße 34

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 25. September 2024



Groß Pönitzer See

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2023

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

- 1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die Ausnahme des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - Im in der Planzeichnung festgesetzten Baufeld A sind im Erdgeschoss Wohnungen und Ferienwohnungen unzulässig gem. § 1 Abs. 7 BauNVO.

1.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN (§§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie zur B 432 unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

- Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um max. 1.400 m² überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

- 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (§ 23 BauNVO)**
Außenterrassen in einem Umfang von bis zu 200 m² sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen. Einschnitte, Abgrabungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar sind, untersagt.

5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im gesamten Plangebiet sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schallschutzmäße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in dem Beiplan (vgl. untenstehende Skizze) bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszubilden. Der Nachweis der erforderlichen Schallschutzmäße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen. Von den in dem Beiplan (vgl. untenstehende Skizze) dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als in dem Beiplan dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schallschutzmäße der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.
- Nördlich der im Beiplan (vgl. untenstehende Skizze) gekennzeichneten roten Linie ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen. Entweder kann die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgen, an der die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten sind, oder ein ausreichender Luftwechsel ist auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehr) eingehalten werden.
- In dem im Beiplan (vgl. untenstehende Skizze) grün schraffierten Bereich dürfen Außenwohnbereiche nur zugelassen werden, wenn diese durch bauliche Maßnahmen (z. B. vorgelagerte Loggien) geschützt werden oder ein weiterer Freibereich der Wohnung zu einer lärmabgewandten Seite orientiert ist, in dem 59 dB(A) tags eingehalten sind. Von der oben genannten Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung in dem geplanten Außenwohnbereich der Beurteilungspegel von L_r = 59 dB(A) eingehalten ist.

6. GESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

6.1 FASSADENGESTALTUNG DER HAUPTBAUKÖRPER

Für die Fassadengestaltung ist rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig.

6.2 DACHGESTALTUNG DER HAUPTBAUKÖRPER

- Für die Dachgestaltung sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Spiegelnde Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- Zulässig sind gleichwinklig geneigte Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 36-51°. Untergeordnete Bauteile können davon abweichende Dachneigungen aufweisen.

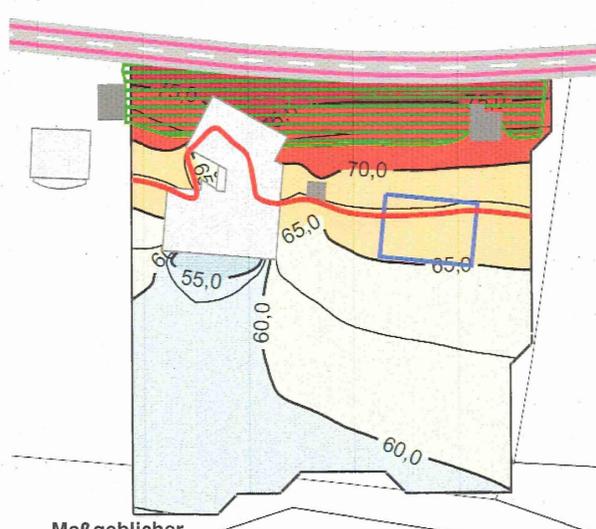
6.3 STELLPLÄTZE

Stellplätze für PKW sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

6.4 GARTENGESTALTUNG

Gartenflächen sind mit Ausnahme der dort zulässigen Nutzungen zu bepflanzen und zu begrünen. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

Beiplan Immissionsschutz zu Textziffer 5



Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)

I	<= 55
II	55 - 60
III	60 - 65
IV	65 - 70
V	70 - 75
VI	75 - 80
VII	> 80

HINWEISE / VERMERKE

1. 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.

2. ARTENSCHUTZ (siehe Ziffer 3.6.1 der Begründung)

Die Vorschriften des § 44 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten (Bauzeitenregelung, ggf. Schaffen von Ersatzquartieren, Außenbeleuchtung).

3. LSG und FFH-Gebiet

Auf die Beachtung der LSG-Verordnung und die Beachtung und Einhaltung der Schutz-, Erhaltungs- und Maßnahmenziele des FFH-Gebietes wird hingewiesen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	RENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
	BEZEICHNUNG DES BAUFELDES	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUßWEG	
	BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	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 MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs. 6 BauGB
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VOKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	