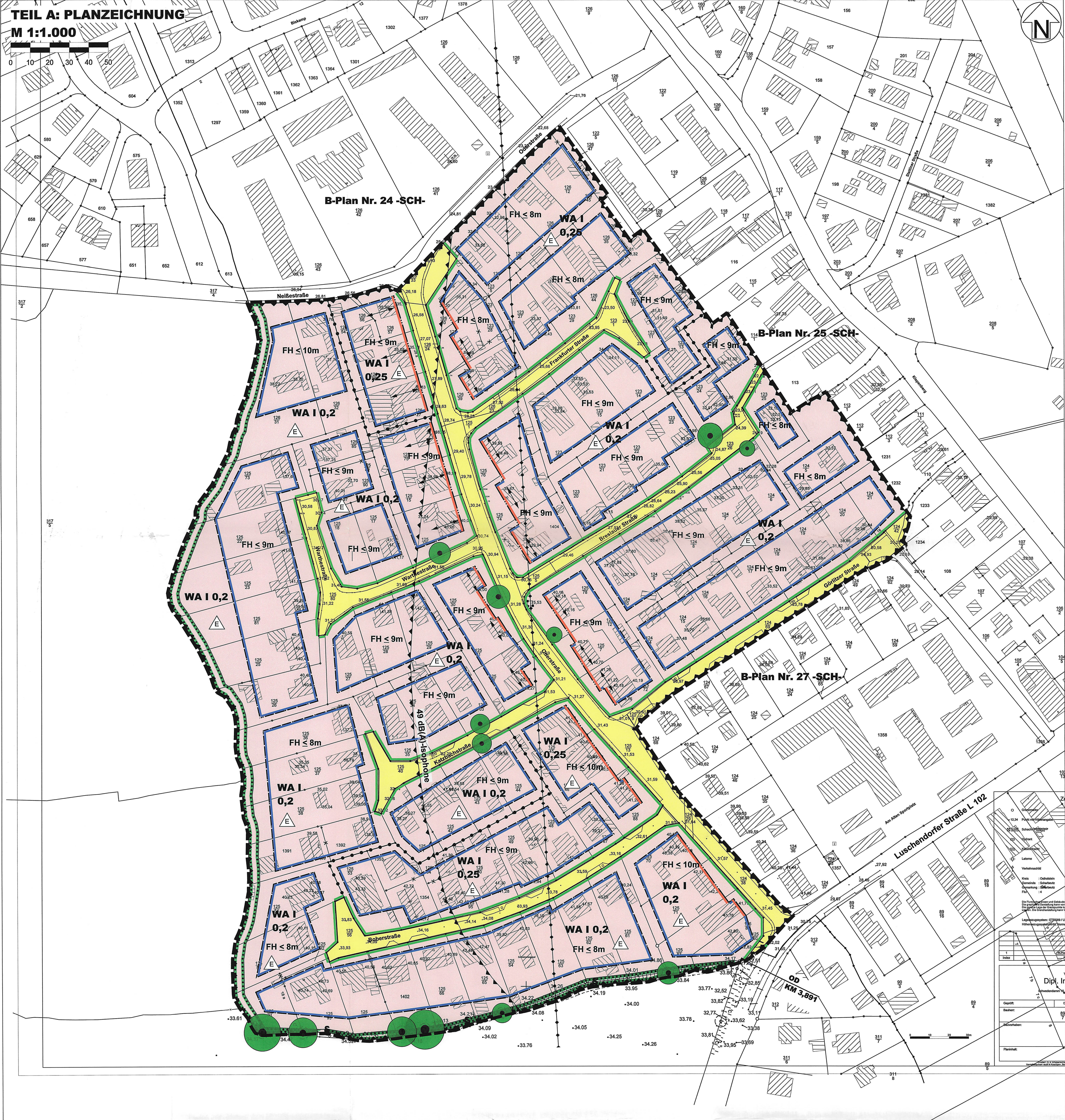


BEBAUUNGSPLAN NR. 28 -Sch- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ



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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.09.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Scharbeutz, Oderstraße, nördlich der Görzitzer Straße, südlich der Neißestraße, Breslauer Straße, Frankfurter Straße, Bollerstraße, Kätzbachstraße und Warthestraße - Oderstraße mit Nebenstraßen -, 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 10.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 25.08.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 20.09.2023 sowie als Auslegung in der Zeit vom 02.01.2024 bis 19.01.2024 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 04.12.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 04.03.2025 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 14.04.2025 bis einschließlich 16.05.2025 während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung 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 03.04.2025 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/BauPlanung ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1. 0. MRZ. 2026
Scharbeutz, den
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

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

Kiel, den 23.12.2026
- Müller -
- Offentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.09.2025 in der Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

1. 0. MRZ. 2026
Scharbeutz, den
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 11.11.2025 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und unter www.gemeinde-scharbeutz.de/BauPlanung ins Internet eingestellt 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 des Erläschens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 11.11.2025 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 16 BauNVO

FH ≤ 10 m MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAULINIE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUGRENZE §§ 22 und 23 BauNVO

NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauNVO

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB

HAUPTFIRSTRICHTUNG § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP § 9 Abs. 6 BauGB

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN § 30 BNatSchG

KUNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN § 21 LNatSchG

FLURSTÜCKSGRENZEN

KUNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

HÖHENPUNKTE

FREILEITUNG (WIRD ABGEBAUT)

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)

1.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze bzw. Baulinie.

1.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 zulässig.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf für nicht überdachte Außenterrassen um bis zu 20% überschritten werden.

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

2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksgröße ist max. eine Wohnung zulässig.

5. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsfläche in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmeweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.

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

6.1 GELÄNDEVERLAUF

Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen (ausgenommen Zäune) im Umfang von max. 0,80 m zulässig. Stützmauern müssen zu seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen einen Abstand von mind. 1 m einhalten.

6.2 STELLPLATZZUFAHRTEN

LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern westlich der 49 dB(A)-Isophone und südlich der Bollerstraße (Grundstücke Bollerstraße 2, 4, 6, 8, 10 und Oderstraße 2a, 2, 4, 6) müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der BAB 1 bzw. der L 102 (Luschendorfer Straße) zugewandten Gebäudeseite besitzen oder die Fenster müssen mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlüfttechnischen Anlage belüftet werden. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_wges gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2016-01: R_wges = L_a-30 dB. Für Außenbauteile an den der BAB1 und L102 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur BAB1 und L102 darf der maßgebliche Außenlärmpegel L_a um 5 dB gemindert werden.

(2) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

8. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) (Hinweis: festgesetzte Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen)

8.1 STELLPLATZE

Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze bzw. Baulinie und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.

8.2 BAUMPFLANZUNGEN

Je Baugrundstück ist im Vorgarten ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

FORTSETZUNG TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

9. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenmitte,

b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der straßenseitigen Gebäudeseite,

c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

10. GESTALTUNGSREGELUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

10.1 FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassadengestaltung sind nur Putz in weiß, hellgelb oder hellgrau oder weißes, gelbes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk sowie Holzfassaden zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 30% der öffnungslosen Außenwandfläche zulässig.

10.1.2a Dachgestaltung Neubauten

Zulässig sind Gründächer. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen kann abgewichen werden. Solaranlagen sind zulässig.

10.1.2b Dachgestaltung bestehender Gebäude

Für die Dachdeckung zulässig sind Gründächer und gleichwinklig geneigte Dächer mit roten bis rotbraunen Mauerwerk sowie Holzfassaden zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 30% der öffnungslosen Außenwandfläche zulässig.

10.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Es sind ausschließlich Gründächer zulässig.

10.3 EINFRIEDRUNGEN

Im Falle der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken aus regionaltypischen Laubgehölzen, transparenten Zäunen aus Holzplanken und Metallstäben sowie Mauern zulässig. Zäune aus Holzplanken oder Metallstäben und Mauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m zulässig. Hecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,6 zulässig.

10.4 VORGÄRTEN

Die Flächen zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche sind mit Ausnahme der dort zulässigen Nutzungen zu bepflanzen oder als Rasen anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

HINWEISE

1. DIN-NORMEN / TECHNISCHE REGELWERKE

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23663 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. ARTENSCHUTZ

Die Vorschriften zum Artenschutz des BNatSchG sind zu beachten (Bauzeitenregelung, ggf. Schaffen von Ersatzquartieren (fachkundige Begehungen vor Abriss bzw. Gehölzfällungen erforderlich), insektenfreundliche Beleuchtung, siehe Begründung Ziffer 6.2.3).

3. WASSERHAUSHALT

Die Vorschriften der Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung der Gemeinde Scharbeutz (Niederschlagswasserbeseitigungssatzung) über die Gestaltung der Grundstücksentwässerungsanlagen sowie über die maximal zulässige Einleitung von Niederschlagswasser in die Anlagen der Gemeinde sind einzuhalten, insbesondere durch die Begrenzung der Größe der in die Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtung der Gemeinde angeschlossenen überbauten und befestigten Flächen sowie ggf. durch die Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung oder Nutzung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken.

Nach § 5a Abs. 2 Niederschlagswasserbeseitigungssatzung ist sicherzustellen, dass von jedem Grundstück aus bei einem Niederschlagswasserereignis von 5 Minuten Dauer und einer Niederschlagspende von 350 l/s je ha das Niederschlagswasser mit einem maximalen Volumenstrom von 1 l/s je ha Grundstücksfläche in die zur öffentlichen Einrichtung der Gemeinde gehörenden Anlagen strömt.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 -Sch-

ein Gebiet in Scharbeutz, Oderstraße, nördlich der Görzitzer Straße, südlich der Neißestraße, Breslauer Straße, Frankfurter Straße, Bollerstraße, Kätzbachstraße und Warthestraße - Oderstraße mit Nebenstraßen -

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

Stand: 24. September 2025