

# SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ - BP 26 - 2. ÄNDERUNG - "AM KONSULWEG"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN:**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - und §§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung - BauZVO -)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
- z.B. 0,2 Grundflächenzahl  
z.B. (0,3) Geschossflächenzahl  
z.B. GR 260 m² Grundfläche  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze**  
o Offene Bauweise  
▲ nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsfächen  
— Straßenbegrenzungslinie  
▨ Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**  
V Verkehrsberuhigter Bereich
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Flächenサインatur  
Zweckbestimmung:  
P Parkanlage  
P privat
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen  
■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern  
■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- CS: Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze  
TG Zweckbestimmung: Tiefgarage  
GA (Abfall) Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) - Lärmschutzfestsetzung siehe Teil B Text Nr. 7
- ▲ z.B. 2m ü. NN festgesetzter Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe über NormalNull (NN) (§9 Abs. 2 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Anpflanzungen - insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs - und von brennbaren Stoffen freizuhalten ist, die eine Feuerbrücke bilden können (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V. nachrichtlicher Übernahme aus § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz)
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:**
- Flurstücksgrenzen  
163/7 Flurstücknummern  
--- geplante Grundstücksteilung

- HINWEISE:**
- Wegen möglicher Beeinträchtigung der Sicherheit für den Seeverkehr gibt das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck folgende Hinweise:
- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß §34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlaß geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind mir daher von der örtlichen Genehmigungsbehörde zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

## TEIL B: TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §1 Abs. 5 und §1 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.1 Im WA-Gebiet sind gemäß §1 Abs. 5 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienende Läden, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.2 Die in §4 (3) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerkes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Haus der Gebiete 1 und 2 auf maximal 7 begrenzt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 2.2 Für Gebiet 1 und 2 ist gemäß §19 Abs. 4 Satz 3 zulässig, für die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten die zulässige Grundfläche bis zu 100% zu überschreiten.
- 3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + 22/23 BauNVO)**
- 3.1 In geringerem Umfang ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5m von Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente, wie Erker Treppenhäuser oder Vordächer bedingt ist.
- 4. HÖHE UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
- 4.1 Gemäß §9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen:
- Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen mit der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens an der Mitte des dem Konsulweg bzw. der Ludwigstraße zugewandten Gebäudes nicht höher als 0,2m über Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Für versetzte Geschossebenen kann bei abfallendem Gelände das Maß um den natürlichen Geländeverlauf reduziert werden.
- 4.2 Bezugshöhe ist in Gebiet 1, 2 und 4 der jeweils nächstliegende in der Planzeichnung festgelegte Bezugspunkt. In Gebiet 3 ist als Bezugshöhe die gewachsene Geländeoberfläche an der Mitte der dem Konsulweg bzw. der Ludwigstraße zugewandten Gebäudesseite zu nehmen.
- 4.3 Die Traufhöhe der Gebäude in Gebiet 1 und 2 darf maximal 6m über Erdgeschoßfußboden liegen. Bei Realisierung eines Staffageschosses ist entsprechend der obere bauliche Abschluß des 2. Vollgeschosses bei maximal 6m über Erdgeschoßfußboden vorzusehen.
- 4.4 Bauliche Anlagen dürfen gemäß §16 Abs. 2 BauNVO maximal eine Firsthöhe von 9m erreichen.
- 5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 5.1 Im Gebiet 1 sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche Garagen und Stellplätze gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)**
- Baukörper:**
- 6.1 Gebäude der Gebiete 1 und 2, die breiter als 16m sind, müssen durch einen mindestens 3m breiten Fassadenabschnitt, welcher in seiner Gesamtheit von Sockel- bis einschließlich Firstbereich 1m hinter der Fassadenflucht des Hauptkörpers zurückbleibt, gegliedert werden. Er ist gestalterisch durch Materialwechsel abzusetzen.
- Fassaden:**
- 6.2 Fassaden der Vollgeschosse in Gebiet 1 und 2 sind als Lochfassaden mit horizontaler und vertikaler Gliederung zu gestalten. Sie sind mit Balkonen, Veranden, Loggien und Applikationen wie Fenster- und Türumrahmungen, Lisenen, Friesen und Gesimsen plastisch zu gliedern.
- Überhalb des 2. Vollgeschosses sind alle Fassaden eines Staffageschosses umlaufend, ebenso wie giebelseitige Fassaden eines Dachgeschosses, durch Zurücksetzen um mindestens 2m deutlich von der unteren Zone der Vollgeschosse abzuheben und durch einen Wechsel der Fassadenmaterialien gestalterisch gesondert zu behandeln.
- Ebenso müssen alle Bauteile oberhalb des 2. Vollgeschosses, die die Dachfläche durchdringen, mindestens 2m von der Traufkante zurückversetzt liegen.
- Alle Fassaden sind mit weiß gestrichener/geschlämmter Mauerwerks- oder Putzoberfläche auszuführen.
- Fenster:**
- 6.3 In Gebiet 1 und 2 sind Fenster ausschließlich als stehende Formate auszubilden. Glasflächen in Fenstern die breiter als 1m sind, müssen senkrecht durch einen Pfosten oder eine Sprosse untergliedert werden. Liegende Fensterformate und Öffnungen mit gestaffelten Stürzen sind nur zulässig, wenn sie entsprechend Satz 1 untergliedert werden.
- Dächer:**
- 6.4 In Gebiet 1 und 2 sind Dächer von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen mit einer Dachneigung von 10 - bis 15° auszubilden. Für eingeschossige Gebäude ist eine Dachneigung bis 40° zulässig.
- Das Dach ist als Zell-, Sattel- oder Tonnendach auszubilden. Die Dacheindeckung muß in dunkelgrauen Pfannen oder Metall hergestellt werden.
- 6.5 Dächer in Gebiet 3 und 4 sind mit einer Dachneigung von 30 bis 40 Grad als Satteldächer auszubilden. Die Dacheindeckung muß in dunkelgrauen Pfannen hergestellt werden.
- 6.6 Als Ausnahme sind auch begrünte Dächer sowie Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an Dachflächen zulässig.
- 6.7 Giebeln sind als Giebel- oder Dreiecksgiebel, Rundgiebel oder als Glasaufsatz bis zu einer Breite von 3m zulässig.
- 6.8 Nebengebäude sind mit Dächern entsprechend Text-Nr. 6.4 bzw. Nr. 6.5 zu versehen oder als begrüntes Dach bis zu einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 6.9 In Gebiet 3 und 4 darf der Kniestock des Dachgeschosses maximal 50cm betragen.
- Werbeanlagen:**
- 6.10 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis 0,3m² zulässig.
- Einpflanzungen:**
- 6.11 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind mit Hecken, Büschen oder Rankgerüsten zu umplanzen.
- Zufahrten und Wege:**
- 6.12 Zuwegungen und Zufahrten sind aus Steinen oder Platten jeweils mit offenen Fugen, oder als wassergebundene Oberfläche auszuführen.
- 7. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und Abs. 6)**
- In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Immissionsbereichen nahe der B76 sind für Aufenthaltsräume entsprechend §2 Abs. 5 LBO im Baugenehmigungsverfahren passive Schallschutzvorkehrungen vorzusehen. Für die den Straßen zugewandten Fronten sind entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109, Lärmpegelbereich III für diese Räume ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände und Fenster zusammen) von 35 db zu erfüllen.
- 8. Bereich des 30m-Waldabstandes (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und Abs. 6 i.V. nachrichtlicher Übernahme aus § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz)**
- Zur Vermeidung von Feuerbrücken sind die in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen von Anpflanzungen - insbesondere Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammaren Bewuchs - und von brennbaren Stoffen freizuhalten.

## VERFAHRENSVERMERKE :

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.10.92. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten" am 01.02.97 erfolgt.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.09.97 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.09.97 ist nach §3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.02.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 11.01.97 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.12.97 bis zum 12.01.98 während folgender Zeiten Dienststunden öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.11.97 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.10.98 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 18.05.98 bis zum 12.06.98 während folgender Zeiten Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 06.05.98 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 1h) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde ein vereinfachtes Beteiligungsverfahren nach §13 Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt.
- 1i) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.10.98 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.10.98 gebilligt. Für den Plan mit Begründung wurde nach §23 Abs.1 BauGB '97 die Umstellung des Verfahrens auf das BauGB '97 beschlossen.
- Gemeinde Scharbeutz, den 2.5. März 1999 - Der Bürgermeister -
- 2) Der katastermäßige Bestand am 12.02.1999 und ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Schwartau, den 22.02.1999 Lübeck, den ..... - Der Vermessungsingenieur -
- 3) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Gemeinde Scharbeutz, den 2.5. März 1999 - Der Bürgermeister -
- 4) Das Inkrafttreten der Satzung, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.04.99 (vom ..... bis zum .....) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 BauGB und §4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 18.04.99 in Kraft getreten.
- Gemeinde Scharbeutz, den 30. April 1999 - Der Bürgermeister -

