

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUM B-PLAN NR. 44 -SCH- "UNTERER BADEWEG"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.11.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- "Unterer Badeweg" für das Gebiet in Scharbeutz: Südlich des Badeweges, westlich der Ostseestraße, nördlich der B 76 und östlich der Bebauung des Störtebekersteiges und des Graf-von-Lückner-Steiges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

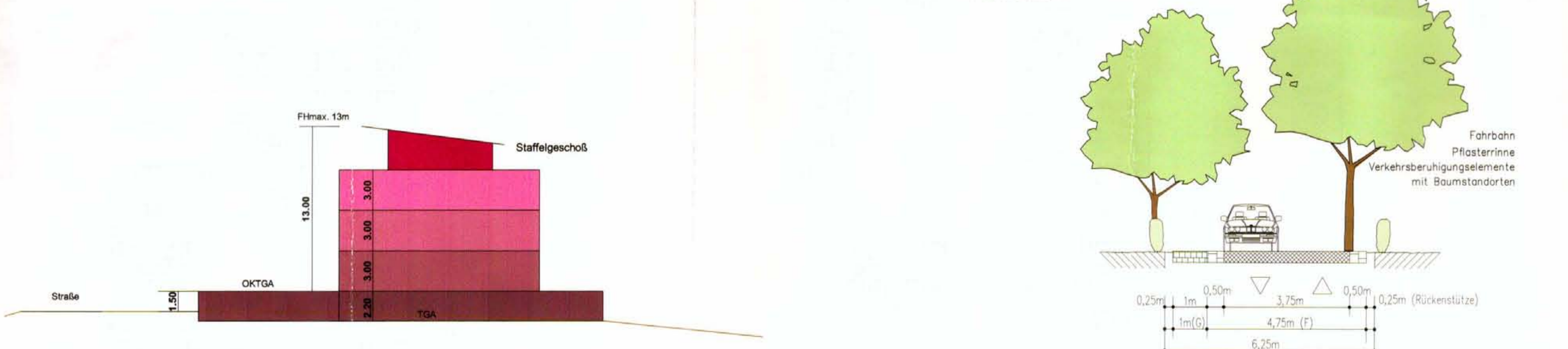
TEIL A: PLANZEICHNUNG



Darstellung ohne Normcharakter

Schnitt 1-1

Schnitt A-A
Planstraße A



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §64 und 6 der Bauabstandsverordnung -BauAVO-)

- WA Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauAVO
- M Mischgebiete gemäß §6 BauAVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauAVO)

- GRZ 0,3 Grundflächenzahl maximal
- GRmax Grundfläche maximal pro Baufeld (z.B. 225qm)
- I Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- FHmax Firsthöhe maximal (z.B. 10,0m)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauAVO)

- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsfächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfächen
- Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche, Öffentliche Parkplätze, Verkehrsgrün
- Verkehrsberechtigter Bereich, Einbahnbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung (§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- Unterirdische zu verlegende Leitung

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Flächensignatur
- Zweckbestimmung: Parkanlage "KURPARK", Sukzessionsfläche

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Flächendarstellung
- Überschwemmungsgebiet

Flächen für Wald (§9 Abs. 1 Nr. 18b und Abs. 6 BauGB)

- Flächendarstellung

Planung, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b und Abs. 6 BauGB i.V. mit §25 UNatSchG)

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9 Abs. 6 BauGB i.V. mit §25 UNatSchG)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Erhalt von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzen von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (außerhalb des Geltungsbereichs)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- GS Gemeinschaftsstellplätze
- TGA Tiefgarage
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauAVO)
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind -Waldschutzzreifen- (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Bezugspunkte (Höhepunkte)
- Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (s. Teil B Text Nr. 6.6) gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- Besonderer Nutzungszweck von Flächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Nachrichtliche Übernahme

- §25 UNatSchG Geschütztes Biotop gem. §25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- 30m Waldschutzzreifen (§24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein - LWaldG)

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücknummern
- Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Böschung
- Existierender Gebäudebestand
- Schichtdreieck
- OKTGA
- Umwandlungsflächen (§9 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein - LWaldG)
- Fortfallende Waldflächen (§9 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein - LWaldG)
- Hauptwanderweg
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Nutzungsschablone
- Maßnahmenflächen (s. Teil B Text Nr. 5.1-5.3)
- Schnittbezeichnung
- Radius
- Vermaßung

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und 6 BauAVO)

1.1 In allen WA- und M-Gebieten sind die in §4 Abs. 3 BauAVO genannten folgenden Ausnahmen: "Gartenbaubetriebe und Tankstellen", gemäß §1 Abs. 6 BauAVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 In den M-Gebieten sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach §6 Abs. 2 BauAVO und Vergnügungsstätten im Sinne des §4 Abs. 3 Nr. 2 BauAVO gem. §1 Abs. 5 BauAVO nicht zulässig.

2. ZAHL DER WOHNUNGEN LE WOHNEBAUDE (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Die Anzahl der Wohnungen wird in dem Gebiet WA pro Einheitsobjekt auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und je Doppelhaushälfte auf je eine Wohneinheit beschränkt. Ausgenommen hiervon ist das Gebiet M2.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§22/23 BauAVO)

3.1 In geringem Umfang ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50 m von den Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, abgestufte Elemente (Erker, Treppenhäuser oder Vordächer) bedingt ist.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und sowie §18 BauAVO)

4.1 Gemäß §9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §18 BauAVO wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: In allen Baugeländen dürfen die baulichen Anlagen mit der Mitte der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der obersten Geschosse nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

4.2 Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens ist, falls nicht anders festgesetzt, die Mitte der Oberkante der nächstliegenden Straßenebene.

4.3 Bei abfallendem oder anstiegsartigem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs reduziert bzw. ergänzt werden.

4.4 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossen gilt die Festsetzung für die Eingangsene.

4.5 Im Gebiet M2 darf die Oberkante der Tiefgarage (H2 und H3) nicht höher als 1,50 m über der Mitte der Oberkante der nächstliegenden Straßenebene liegen.

4.6 Im Gebiet M1 beträgt die maximale Firsthöhe 18,0 m bezogen auf H1 (Fahrbahnoberkante) und im Gebiet M2 beträgt die maximale Firsthöhe 13,0 m bezogen auf H2 und H3.

4.7 Die Gebäudehöhe darf gemäß §16 Abs. 2 BauAVO die in der Planzeichnung über Erdgeschossfußboden (Mitte des Fertigfußbodens) festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete Bauten, wie Schornsteine, Antennen und Blitzableiter.

4.8 Im Gebiet M1 ist bei Ausnutzung der maximal zulässigen Geschosse (V) ein Geschoss als Garageschoss zu errichten.

5. PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und Nr. 25a u b BauGB, §1a Abs. 3 BauGB sowie §14 Abs. 1 BauAVO und §25 UNatSchG)

5.1 Öffentliche Grünfläche (M1) Die öffentliche Grünfläche (M1) dient mit ihren beiden Teilflächen als Pufferfläche für die angrenzende öffentliche Grünfläche M2 sowie dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs. 3 BauGB). Sie dient außerdem als Kurpfad für die städtische Erholung. Die Fläche ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB zu einer extensiven Grünfläche zu entwickeln. Dabei ist außerdem die Pflanzung von standortgerechten und heimischen Laubbäumen zulässig. Der an die südliche Teilfläche angrenzende öffentliche Parkplatz ist durch eine Gehölzhecke einzugrenzen. Fuß- und Radwegeverbindungen sind in einer Breite von maximal 2,5m aus wasserundurchlässigen Materialien anzulegen. Wegestiefen sind die Anlage von Sitzgelegenheiten zulässig.

5.2 Öffentliche Grünfläche (M2) Die öffentliche Grünfläche (M2) dient als Pufferfläche für den darin verlaufenden Graben sowie dem Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt (§1a Abs. 3 BauGB). Die Flächenanteile, die nicht dem Funktionsbereich des Grabens zugeordnet werden, sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 15, 16 und Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB als Sukzessionsfläche mit geschlossenem Gehölzbestand zu entwickeln. Dabei sind die für die Bewirtschaftung des Grabens erforderlichen Arbeitstrassen von einer Gehölzhecke frei zu halten. Die Entleerung von Regenwasser der umliegenden Baugelände ist zulässig.

5.3 Öffentliche Grünfläche an vorhandenem Kleingewässer (M3) Die an der Planstraße des Baugeländes WA1 liegende öffentliche Grünfläche (M3) ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a BauGB naturnah zu gestalten und in einem Flächenanteil von mindestens 20% mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Die Uferböschung des gemäß §25 UNatSchG geschützten Kleingewässers ist abzufachen und kann ausgeteilt werden. Die Fläche ist insgesamt mit einem verzelligen Weidensaum mit Holzpfählen gegen ein Betreten zu sichern.

5.4 Gestaltung der öffentlichen Parkplätze Die öffentlichen Parkplätze sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB für je angefangene 5 Stellplätze mit 1 Baum einzugrenzen. Die Pflanzung hat in einer mindestens 3,5 x 5,0 m großen und mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Baumscheibe zu erfolgen. Die Baumscheibe ist gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdrichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrtschutz versehen wird. Für die Pflanzung sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Die fächerartige Anfahrtschutzanlage ist in Form einer Laubgehölzhecke mit heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten auszuführen.

5.5 Gestaltung und Sicherung von Baumstandorten im Straßenraum Die in den Verkehrsflächen als zu einem abgestellten Bäume sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Baumscheiben von mindestens 4qm Größe zu versehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Davon abweichend ist die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdrichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrtschutz versehen wird.

5.6 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen In den Gebieten WA1 und WA2 sowie in dem Gebiet M3 sind auf den privaten Grundstücken gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a BauGB je angefangene 400qm Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Mit zunehmender Grundstücksgröße ist pro 250qm zusätzliche Grundstücksfläche ein weiterer Laubbau zu pflanzen.

5.7 Regenwasserbehandlung auf privaten Grundstücksflächen Von den Baugeländen sowie von den Dachflächen der Parkplätze ist das unbelastete Regenwasser der Dachflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB abzuleiten und dem Graben der öffentlichen Grünfläche (M2) zuzuführen. Die Nutzung als Grauwasser ist ebenfalls zulässig.

5.8 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen Alle privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 20 BauGB wasserundurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasenkugelpflaster, wasserbundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offenes Pflaster verwendet werden.

5.9 Eingrünung von privaten PKW-Stellplätzen Auf den privaten Grundstücken sind PKW-Stellplätze gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB für je angefangene 5 Stellplätze mit einem standortgerechten und heimischen Laubbäumen zu begrünen. Die Baumstände sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Baumscheiben von mindestens 10qm Größe zu versehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben ist zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdrichtungen geschützt und der Baum mit einem Anfahrtschutz versehen wird.

6. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 1 Nr. 10 und 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO sowie §12 und 14 BauAVO)

6.1 Einfriednungen Für Einfriednungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Hecken zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke ein Zaun gesetzt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriednungen 0,80 m nicht überschreiten.

6.2 Dachflächen In den M- und WA-Gebieten sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich mit grauen oder anthrazitfarbenen Platten oder Dachsteinen einzudecken. Zusätzlich sind in den WA-Gebieten auch rote bzw. rotbraune Ziegel zulässig. Abweichend hiervon ist in den Gebieten M1 und M2 eine Zerkendekung zulässig.

6.3 Dachneigung 6.3.1 Die Neigung der Dächer der Hauptgebäude in den WA-Gebieten hat zwischen 30°-48° und in den M-Gebieten zwischen 21°-48° zu liegen. Ausgenommen sind Pultdächer, hier beträgt die zulässige Dachneigung 21°-35°. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schräg verlegte Dachflächen oder fächerförmig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Solaranlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig, sofern sie in diesem integriert sind. Ausnahmen von der festgesetzten Dachneigung sind für die Gebiete M1 und M2 unter der Voraussetzung möglich, dass das obere Geschoss als Stollgeschoss ausgebildet und mit einem Pultdach versehen wird.

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd - am 07.08.1999 erfolgt.

2) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.04.2005 durchgeführt.

3) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.11.2005 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4) Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 08.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.08.2008 bis einschließlich 26.09.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 6 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 13.08.2008 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 12.08.2008 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd - hingewiesen.

6) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.11.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 1.3. MÄRZ 2009

9) Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

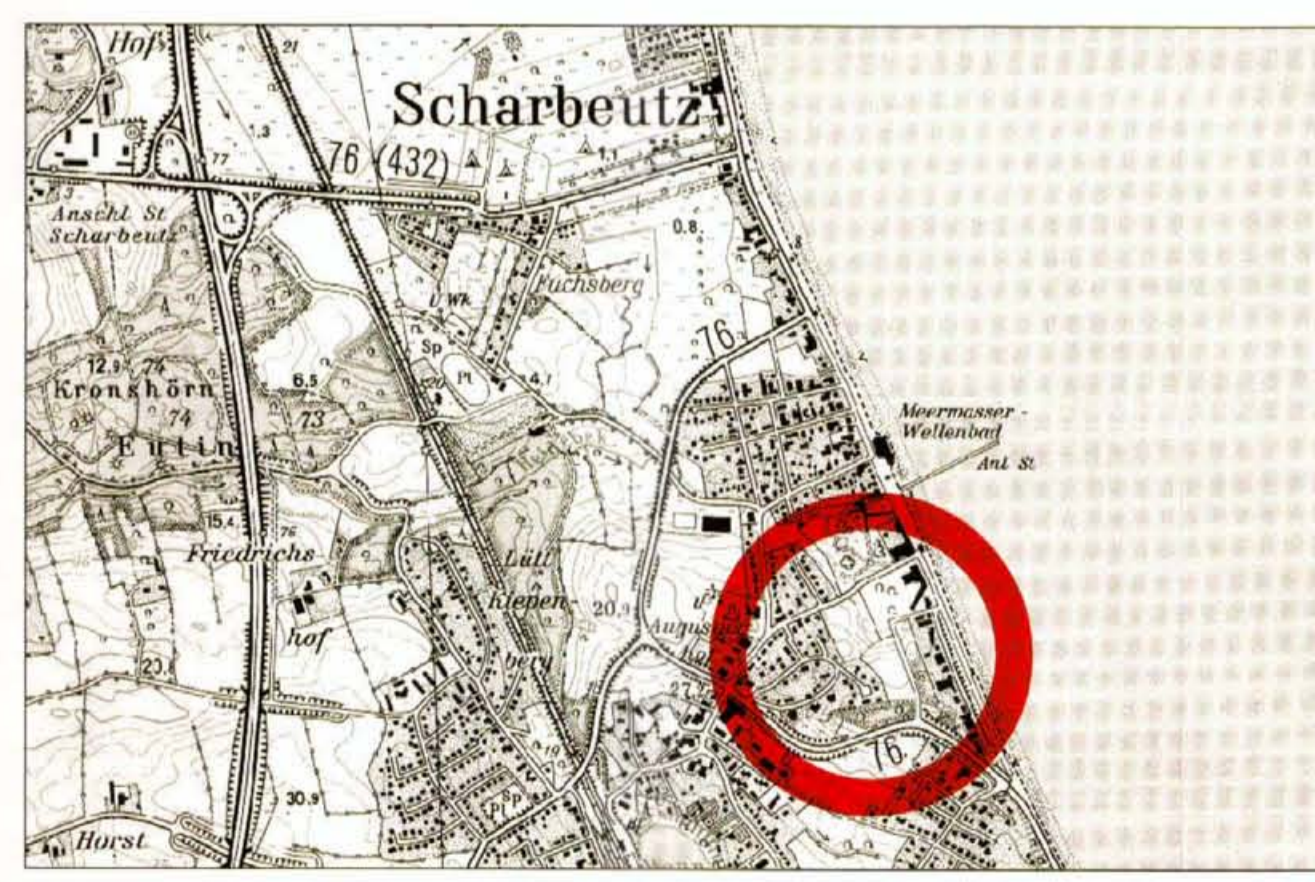
10) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit aufgestellt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den 1.8. MÄRZ 2009

11) Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.09.2008 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd - bekannt gemacht. Auf die Möglichkeit einer Vertiefung 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 wurde. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.09.2008 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 2.7. MÄRZ 2009

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Gemeinde Scharbeutz zum Bebauungsplan Nr. 44 -Sch- "Unterer Badeweg"

Für das Gebiet in Scharbeutz: Südlich des Badeweges, westlich der Ostseestraße, nördlich der B 76 und östlich der Bebauung des Störtebekersteiges und des Graf-von-Lückner-Steiges