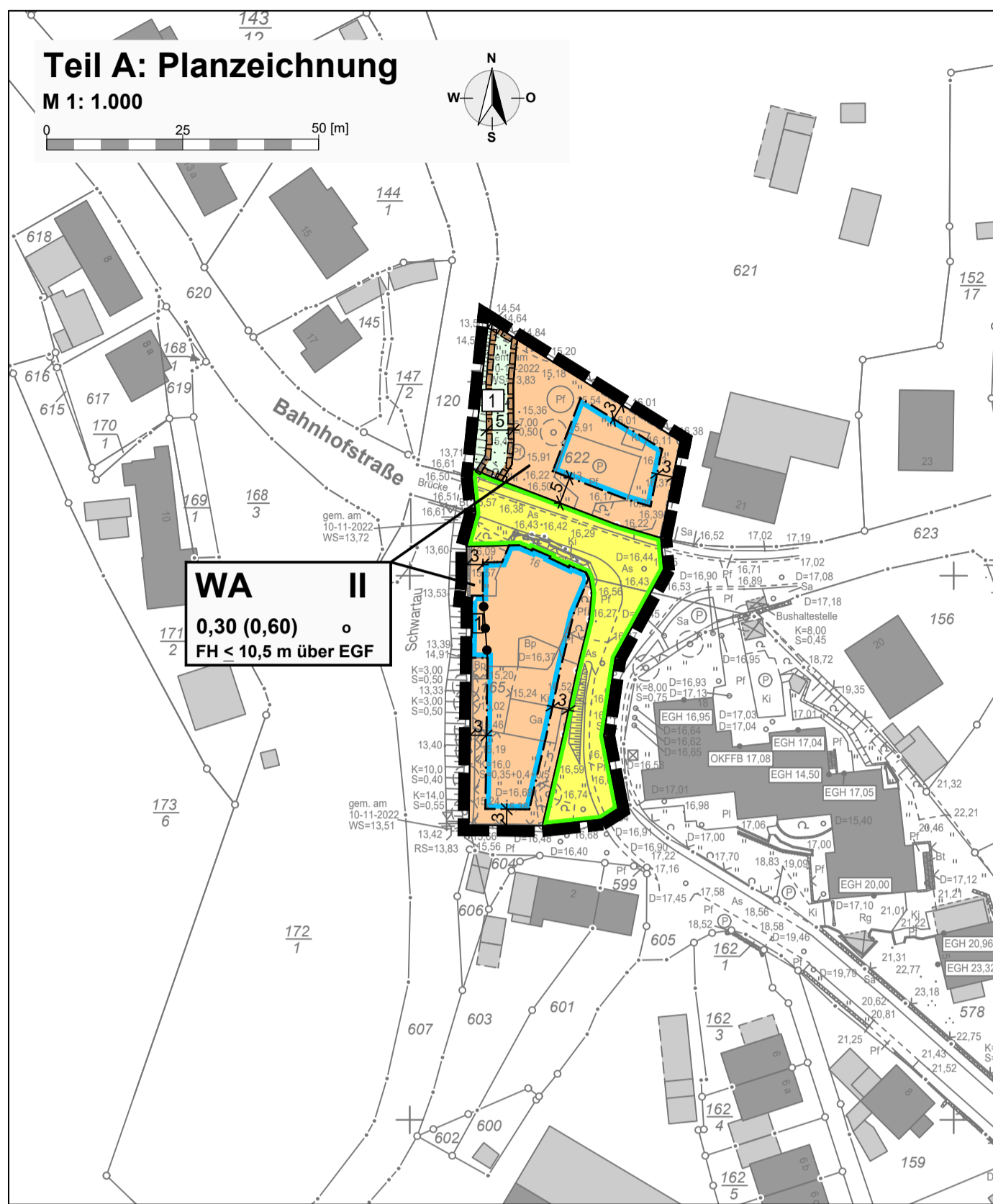


Gemeinde Scharbeutz - Bebauungsplan Nr. 17 -Sch-, 2. Änderung -

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom folgende Satzung über die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz; Gebiet: Gleschendorf, Bahnhofstraße 16 und 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstrepfen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) bis zu 20 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in den WA-Gebieten - um 0,06 auf eine anrechenbare Grundflächenzahl von 0,36.

2.2 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m unter bzw. nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen mittleren Höhe des angrenzenden Fußweges der Bahnhofstraße liegen.

Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse des Fußweges,
 - bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Fußweg abgewandten Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem Fußweg und dem Fußweg zugewandten Gebäudeseite.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.
- (3) Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmsweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgraben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diesen Geländemodellierungen aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m betragen.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in den WA-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO); Hier: Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem WA-Gebiet die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis maximal 2 m und durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die Grünfläche "Uferschutzgrün" ist intensiv zu pflegen.

5. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Eine bedarfsgerechte Bestandssicherung und Sanierung der bestehenden Hauptgebäude innerhalb des 3 m-Abstandes zu der westlich angrenzenden Grundstücksgrenze in Richtung des Gewässers "Schwartau" ist innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" mit einer "1" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen nur solange zulässig, wie der Bestand erhalten werden soll.

Nach einem Abriss des Altbestandes ist bei einer Neubebauung ein 3 m-Abstand zu der Grundstücksgrenze in Richtung des Gewässers "Schwartau" einzuhalten bei Berücksichtigung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,6) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH ≤ 10,5 m Firsthöhe (= höchste Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden

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

— Baugrenze

○ offene Bauweise zulässig

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

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Grünflächen - privat

■ Uferschutzstreifen

Sonstige Planzeichen

■ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

622 Flurstücksnummer

■ vorhandene bauliche Hauptanlage

■ vorhandene bauliche Nebenanlage

■ Zuordnende Nummerierung

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, eingesehen werden.

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvorordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.09.2024 (GVBl. 2024, 504), letzte berücksichtigte Änderung: § 58a geändert (Art. 5 Ges. v. 13.12.2024, GVBl. S. 875, 928)
- **Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein** (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003, GVBl. 2003, 57, letzte berücksichtigte Änderung: § 34a geändert (Art. 1 Ges. v. 26.03.2026, GVBl. 2026 Nr. 27)

Verfasser:

PLANUNG kompakt
STADT

Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Zudem ist dann der 3 m-Abstand zu der Grundstücksgrenze in Richtung des Gewässers "Schwartau" frei von hochbaulichen Nebenanlagen, Garagen und Carports (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO) zu halten.

Innerhalb des im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Signatur "1" ist eine Neubebauung nicht mehr zulässig, wenn die bestehende Bebauung innerhalb derselben überbaubaren Grundstücksflächen abgerissen worden ist.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- (1) **Garagen und Nebenanlagen:** Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- (2) **Dachmaterialien:** Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anthrazitfarbenen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen, PV-Anlagen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.
- (3) **Dachformen:** In den WA-Gebieten sind Dächer der Hauptgebäude nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25 bis 51 Grad zulässig.
- (4) **Einfriedigung:** Im Falle der Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:- Laubgehölze - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist oder- bepflanzte Steinwälle. Gabionen als Zaunelemente bleiben unzulässig.
- (5) **Gärten und Vorgärten:** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
- (6) **Stellplätze:** Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z. B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

Verfahrensvermerk

1. Die frühzeitige Veröffentlichung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 10.03.2025 bis einschließlich zum 21.03.2025 durchgeführt worden.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 25.02.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Bauausschuss hat am 09.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 08.06.2026 bis zum 10.07.2026 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am xx.xx.xxxx unter www.gemeinde-scharbeutz.de ins Internet eingestellt. Die Beteiligungsunterlagen findet sich auf www.b-plan-services.de/b-server/Scharbeutz/karte.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.06.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt. Die erneute Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“, ortsüblich bekannt gemacht worden und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de.

Scharbeutz, Siegel (Bettina Schäfer)
- Bürgermeisterin -

7. Mit Datum vom xx.xx.xxxx wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind

Bad Schwartau, xx.xx.xxxx Siegel (Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

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

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

Scharbeutz, Siegel (Bettina Schäfer)
- Bürgermeisterin -

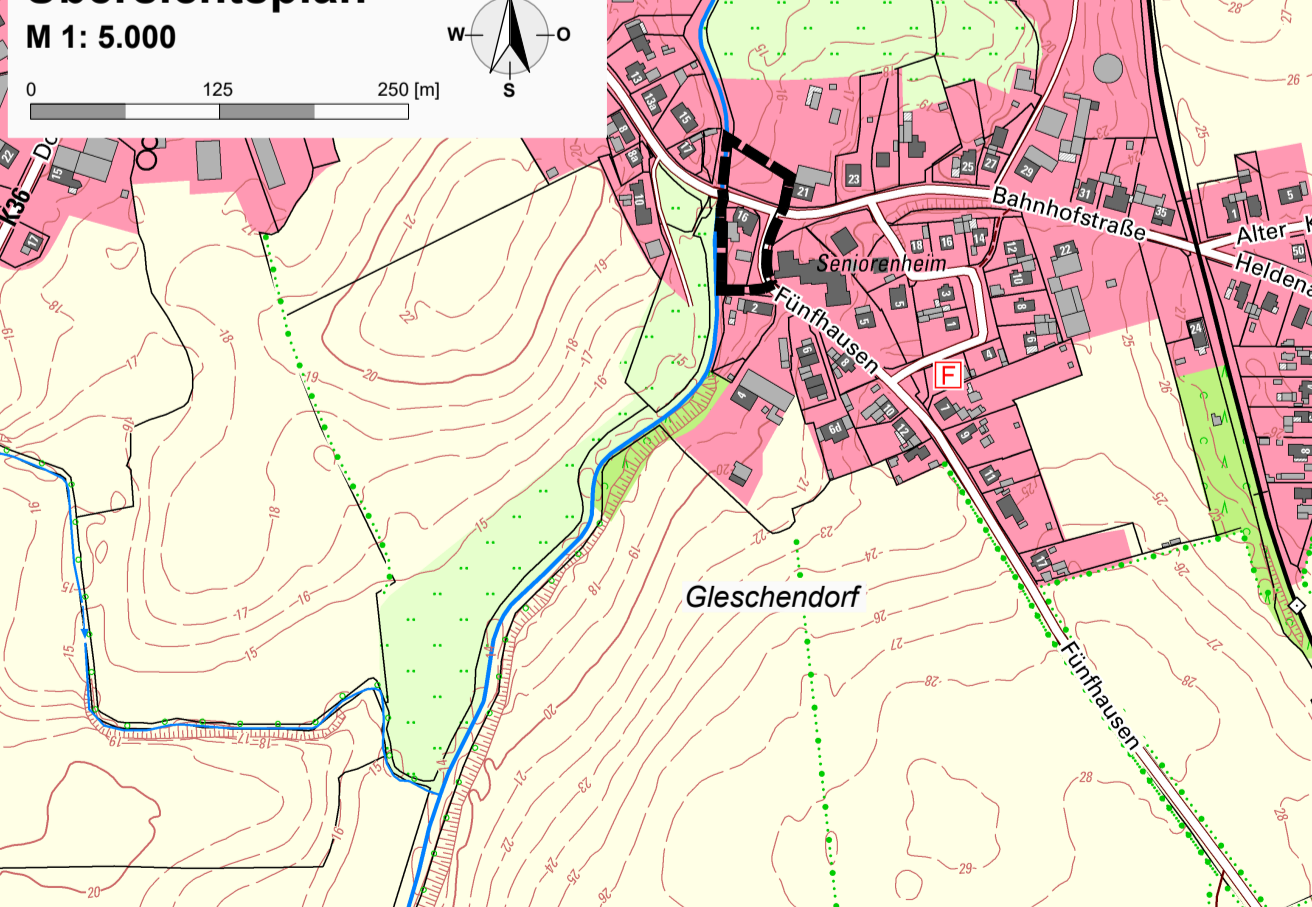
10. **Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, Siegel (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 auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Süd“ 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. 1 und 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Scharbeutz, Siegel (Bettina Schäfer)
- Bürgermeisterin -

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die 2. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 -Sch-

Gebiet: Gleschendorf, Bahnhofstraße 16 und 19

Stand: 21.05.2026
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

