

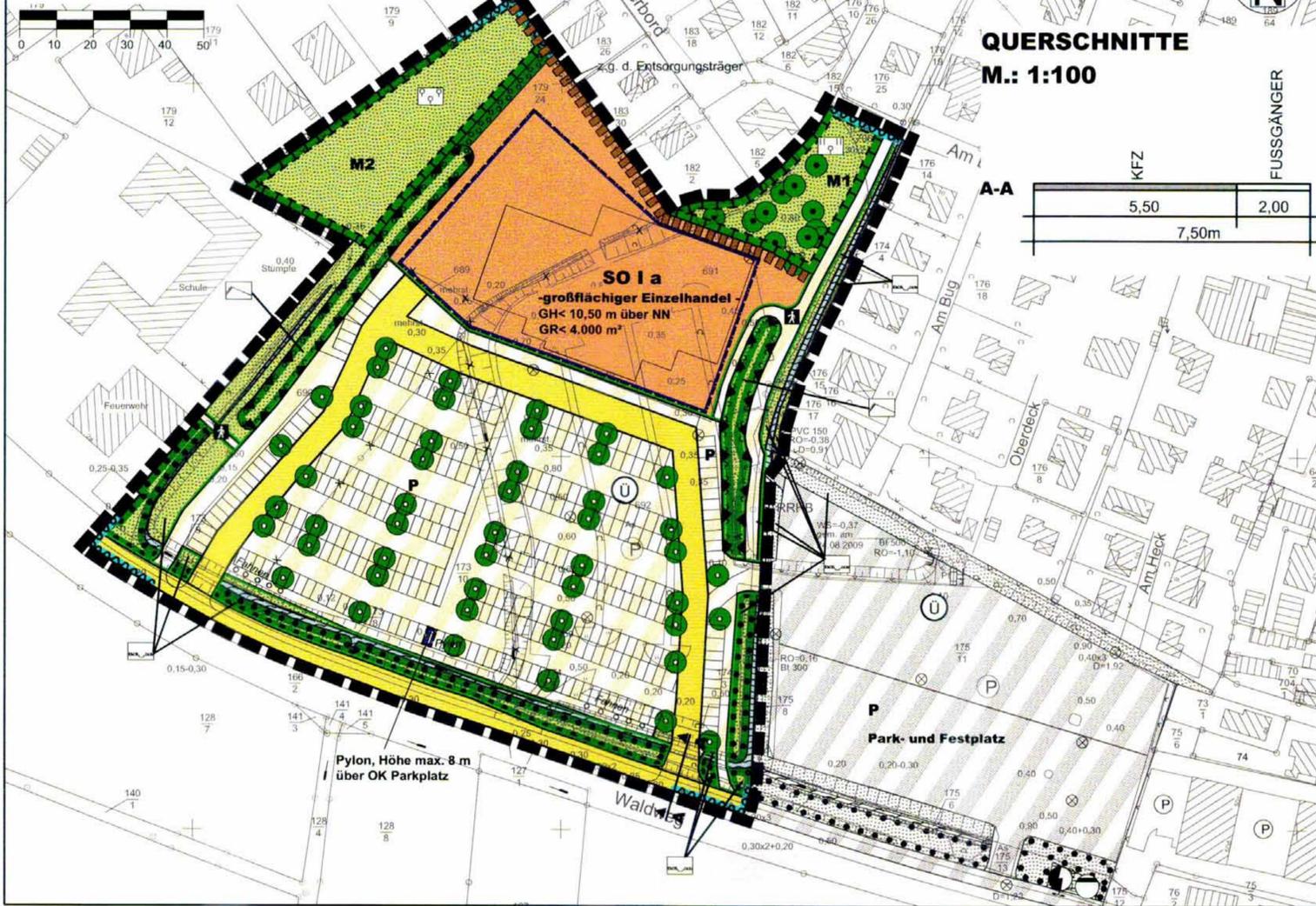
BEBAUUNGSPLAN NR. 39 -SCH-, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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



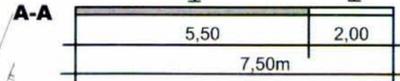
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGE SONDERGEBIETE
GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GR< 4000 m² GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß
GH< 10,50m über NN GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ALS HÖCHSTMAß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

■ STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
■ STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

■ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

F FUßGÄNGERBEREICH
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

■ GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
■ GEHÖLZFLÄCHEN
■ GRABENSCHUTZSTREIFEN
■ LÄRMSCHUTZWALL
■ STREUOBSTWIESE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

■ WASSERFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET -

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

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB
■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
■ ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (LÄRMSCHUTZWALL/ LÄRMSCHUTZWAND) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

● MÖGLICHE BAUMSTANDORTE
■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
■ VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
■ VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
■ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
■ HÖHENPUNKTE
■ BÖSCHUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

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

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflege.
- Zulässig sind:
 - Ein Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.350 m².
 - Shops und Dienstleistungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 100 m².
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal (Hausmeisterwohnung).

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

Die festgesetzte maximale zulässige Gebäudehöhe kann ausnahmsweise zur Betonung des Eingangs bis zu einer Höhe von maximal 12,10 m über NN überschritten werden.

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

Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 5.000 m².

5. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)

- Auf der Fläche M1 sind der vorhandene Müll und die Gartenabfälle zu entfernen. Die Fläche ist mit einem Zaun abzugrenzen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Auf der Fläche M2 ist je angefangener 100 m² Fläche mindestens ein großwachsender Laubbäum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Der festgesetzte Lärmschutz ist als Wall mit einer Höhe von +3,0 m über der vorhandenen Geländeoberkante zu errichten. Ausnahmsweise kann eine Wall-/Wandkombination gleicher Höhe mit einem Wallanteil von mind. 2/3 errichtet werden, wenn die Wand beidseitig dauerhaft begrünt wird.
- Anlieferungen sind vollständig zu umbauen (Rück- und Seitenwand, Dach).
- Von den vorstehenden Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn ein Einzelnachweis ergibt, dass der notwendige Schallschutz anders sichergestellt werden kann.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf dem Parkplatz sind verteilt mind. 50 Einzelbäume zu pflanzen. Hierfür und auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.06.2015 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, nördlich des Waldweges - Verbrauchermarkt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 04.06.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.12.2014 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd -“ und ergänzend am 10.12.2014 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 16.01.2015 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 24.09.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 03.02.2015 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 09.03.2015 bis einschließlich 10.04.2015 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 24.02.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd -“ und ergänzend am 24.02.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.02.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.06.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
Scharbeutz, 03. Juli 2015
(Owari) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 25.06.2015 sowie die rechtlichen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i.H., 09. Juli 2015
(Ruwaldt) - 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, 13. Juli 2015
(Owari) - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 21. Juli 2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 21. Juli 2015 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22. Juli 2015 in Kraft getreten.
Scharbeutz, 23. Juli 2015
(Owari) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 -SCH-

Gebiet: Haffkrug, nördlich des Waldweges - Verbrauchermarkt -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. Juni 2015

