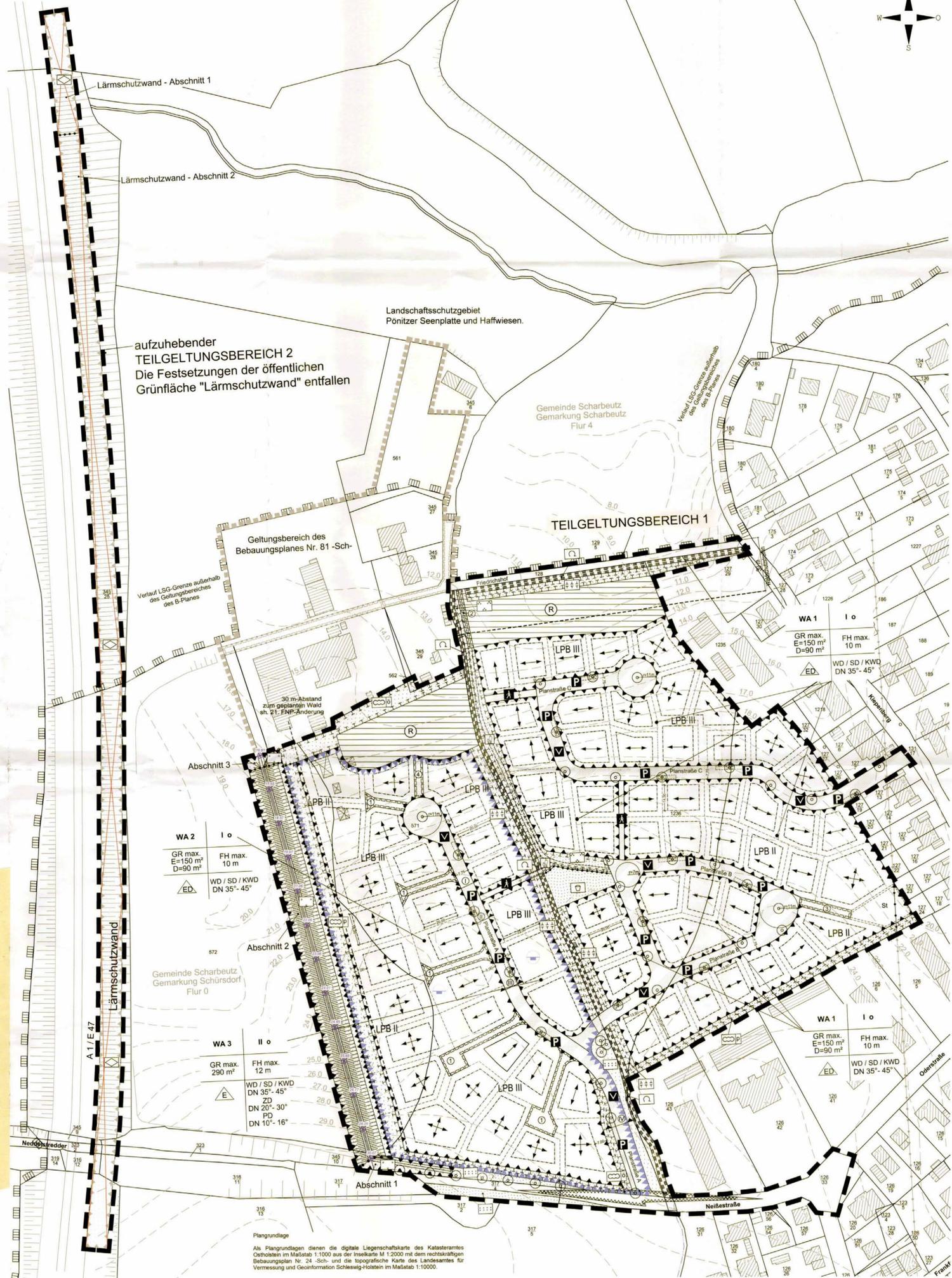


# SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ über die 1. Änderung (durch Teilaufhebung) und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- "Devkoppel"

Teil A - Planzeichnung  
M 1 : 1000



**Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- 1. Festsetzungen**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
**WA 1** Allgemeine Wohngebiete, mit Rd. Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)**
- GR max. E zulässige Grundflächenzahl pro Einzelhaus als Höchstmaß  
GR max. D zulässige Grundflächenzahl pro Doppelhaus als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH max. Festhöhe als Höchstmaß über NN
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
  - △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - △ nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze**
- DN zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
  - SD / WD / ZD / PD / KWD Sattel-, Walim-, Zell-, Putz- und Krüppelwalmdach
  - zulässige Hauptfriesrichtung
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich
  - Fußweg, öffentlich
  - Parkfläche, öffentlich
- Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung
  - Ableitung von Regenwasser
- Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
- +—+—+ Elektrizität, 110 kV Freileitung
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen
  - Knick, öffentlich
  - Straßenbegleitgrün, öffentlich
  - Heckenbepflanzung, öffentlich
  - Heckenbepflanzung, privat
  - Parkanlage, öffentlich
  - Fußgängerbereich, öffentlich
  - Spielplatz, öffentlich
  - Lärmschutzwand/-wand, privat
- Flächen für Aufstützungen, Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
- Flächen für Abgrabungen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - St Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stellplatznutzer zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Ent-sorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - künftige Lärmschutzwand/-wand-Kombination
  - LPB II Grenze zwischen den Lärmpegelbereichen II und III
  - LPB III Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung (durch Teilaufhebung) und Ergänzung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Grenze des aufzuhebenden Teilgeltungsbereiches 2 der Ursprungplanung (Grundfläche Lärmschutzwand, öffentlich)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**2. Darstellungen ohne Normcharakter**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 -Sch-
- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Bemessung in m
- Höhenlinien
- Straßenschnitt mit Rd. Nummerierung
- künftig fortfallend
- Bezugspunkt für Höhenangaben in m 0. NN

**3. Nachrichtliche Übernahme**

- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes - Landschaftsschutzgebiet (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Planzeichenerklärung**  
Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Unveränderte Planzeichnung**  
Gegenstand der Satzung über die 1. Änderung (durch Teilaufhebung) und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- "Devkoppel" der Gemeinde Scharbeutz ist die Änderung der Lage der aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Die Festsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt anstelle in unmittelbarer Nähe der Autobahn A 1 nördlich direkt westlich der künftigen Baugrundstücke. Damit verbunden sind:
- die Aufhebung des Teilgeltungsbereiches 2 der Ursprungplanung,
  - die Ergänzung des Teilgeltungsbereiches 1 mit den entsprechenden aktiven Lärmschutzmaßnahmen innerhalb von privaten Grundstücken,
  - die Änderung der Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen und den passiven Schallschutzmaßnahmen,
  - die Festsetzung eines Bereiches für Flächenabgrabungen.
- Teil B - Text**
- 1. Flächen für Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen für Abgrabungen ist das Gelände maximal auf Höhen zwischen 23,0 m und 24,0 m über NN abzurufen.
- 2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)**  
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Lärmschutzwand" sind die unter Punkt 3.1 festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen zu realisieren. Die nicht von der Lärmschutzwand benötigten Flächen sind im Abschnitt 2 und 3 sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu begrünen. Ein Wartungsweg in einer Breite von 3,0 m ist innerhalb der Abschnitte 2 und 3 zulässig. Innerhalb des Abschnitts 1 sind extensive Kräuterräume zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Entsprechend der Flächeneinrichtung sind standortgerechte und heimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lärmschutzwände sind beidseitig mit rankenden, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.
- 3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 3.1** Innerhalb der festgesetzten Flächen sind folgende aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren:  
Im Abschnitt 1 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über den nächstgelegenen Bezugspunkten herzustellen.  
Im Abschnitt 2 ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von 7,0 m über den nächstgelegenen Bezugspunkten und einer Kronenbreite von 2,0 m herzustellen. Die Böschung ist beidseitig mit einer Steigung von 1:1 zu versehen. Auf der Westseite ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 4 m über Kronenniveau zu errichten. Daraus ergibt sich eine Gesamthöhe der Lärmschutzeinrichtung von 11,0 m über den nächstgelegenen Bezugspunkten.  
Im Abschnitt 3 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 11,0 m über dem Bezugspunkt herzustellen.  
Als Bezugspunkte für die festgesetzten Höhen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen gelten die festgesetzten Bezugspunkte in der Planzeichnung. Das Gelände zwischen den Bezugspunkten ist entsprechend der Geländeeinrichtung auszugleichen, so dass eine durchgehende Wallkrone entsteht. Folgende technische Anforderungen sind durch die Lärmschutzwand einzuhalten:  
- flächenbezogene Masse mindestens 40 kg/m<sup>2</sup>,  
- kugelförmige Oberfläche und feingedichteter Anschluss an den Boden,  
- reflektierende Ausführung ist möglich.  
Die Anforderungen der ZTV-L 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen) für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen ZTV-L 06 - Ausgabe 2006 sind bei der Herstellung der Lärmschutzwand zu beachten.  
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Außenräume vorzuziehen) der Gebäude so zu orientieren, dass sie dem Lärmabgabenden Gebäudesetzen zu orientieren. Für Außenräume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Rauminhaltungen in Abhängigkeit von der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:
- | Lärmpegelbereich | Mögliche Außenbauteile in dB (A) | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (R <sub>wa</sub> ) des gesamten Außenbauteils (Fenster und Lüftung zusammen) in dB | Außenräume in dB | Büroräume und ähnliches |
|------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|
| III              | 61 - 65                          | 35                                                                                                                             | 30               | 30                      |
- Die in der obigen Tabelle genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.  
Für lärmabgebende Außenbauteile darf der mögliche Außenbauteile entsprechend Pkt. 5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei einer Bebauung um 10 dB (A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB (A) gemindert werden.  
Für zum Schließen genutzte Räume im festgesetzten Lärmpegelbereich III sind schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R<sub>wa</sub> muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.  
Die Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) sind an den lärmabgebenden Gebäudesetzen im Schutz der Gebäude anzuordnen.
- 4. Sonstige Festsetzungen**  
Alle sonstigen Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 -Sch- "Devkoppel" der Gemeinde Scharbeutz gelten unverändert weiter fort.

**Präambel**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung sowie § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LbauO SH) in der aktuellen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 18.03.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung (durch Teilaufhebung) und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 24 -Sch- für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Bebauung Osterstraße und Neißestraße, östlich vom Friedhof, südlich der Straße Friedhof und westlich der Bebauung der Straße Kiepenberg - Devkoppel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen erlassen.

- Verfahrensvermerke**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 04.02.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd am 25.10.2014 und ergänzend am 25.10.2014 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 in der Zeit vom 03.11.2014 bis einschließlich 07.11.2014 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 27.10.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 02.12.2014 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 26.01.2015 bis einschließlich 26.02.2015 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, welche Umwelteinwirkungen zu Verfügung stehen und dass Stellungnahmen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.01.2015 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd und ergänzend am 15.01.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de öffentlich bekannt gemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.01.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde bekannt gemacht.
  - Der katastralmäßige Bestand am 08.05.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
  - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den 1.0. Juli 2015  
Bad Schwartau, den 17.07.2015  
Scharbeutz, den 2.2. Juli 2015  
Scharbeutz, den 3.0. Juli 2015

**Hinweise**

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodenmerkmale betroffen. Um die Arbeiten potentiell anhaltend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Ostholstein den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und vorläufig anzukündigen. Werden unvermutet Bodenmerkmale entdeckt, ist dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund- und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein bzw. der Kreisdenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind die Grundstückseigentümer sowie der Leiter der Arbeiten.
- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Altablagungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekanntes Bestehen von Altlasten (unvollständiger Grund, anomale Färbung, Ausleert verunreinigter Flurstückflächen, Ausgasungen, Altablagungen) angefallen, ist der Grundstückseigentümer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Landkreis Ostholstein wird hingewiesen.
- Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbereitschaft zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zuziehen.
- Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange nach den §§ 44 ff. BNatSchG ist die Fällung von Altbäumen (ab 32 cm Stammdurchmesser in 130 cm Stammhöhe) artenschutzfachlich zu begleiten. Für den Fall, dass Gebäude bewohnende geschützte Tierarten (Fledermäuse und Vögel) festgesetzt werden, sind Ersatzquartiere bereit zu stellen. Die Anforderungen der DIN 18500 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind einzuhalten.
- Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und möglichst an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind Baumfällungen und Baueinrichtungen außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. Oktober eines jeden Jahres durchzuführen. Aus Gründen des Artenschutzes ist in den öffentlichen Knickschutzstreifen auf die Verwendung von Düngemitteln zu verzichten.

