

Gemeinde Scharbeutz Bebauungsplan Nr. 81 - Sch -

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das zuletzt durch Artikel 118 des Gesetzes vom 31.08.2015, BGBl. I S. 1474, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009, GVOBl. 2009, 6, welche zuletzt durch Artikel 8 LVO v. 16.03.2015, GVOBl. S 96, geändert worden ist) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 - Sch - der Gemeinde Scharbeutz, für das Gebiet Scharbeutz - Friedrichshof -, gelegen am westlichen Ortsrand von Scharbeutz, zwischen Autobahn A1, Kronshörn, Kiepenberg und Neißestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Reitanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Die Sondergebiete - Reitanlage - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die dem sportlich, touristisch und/oder gesundheitlich orientierten Reitsport dienen.
- (2) Zulässig sind im:
 - a) **SO_{R1} und SO_{R2}-Gebiet**
 1. der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche, touristische und gesundheitliche Zwecke sowie für sonstige zweckgebundene Nutzungen,
 2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 3. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 - b) **nur im SO_{R2}-Gebiet**
 1. Ferienwohnungen und maximal 3 Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 2. eine Schank- und Speisewirtschaft,
 3. eine sonstige, dem SO-Gebiet-Reitanlage dienende Verkaufseinrichtung, mit max. 200 Quadratmeter (m²) Verkaufsfläche,
 4. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Die Sondergebiete - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
- (2) Zulässig sind im:
 - a) **SO_{F1}-Gebiet**
 1. maximal 3 Ferienhäuser, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
 2. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 - b) **SO_{F1} und SO_{F2}-Gebiet mit und ohne Signatur "FW"**
 1. ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
 2. der Eigenart des Gebietes dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 3. bauliche Anlagen für sportliche und gesundheitliche sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 4. eine Schank- und Speisewirtschaft,
 5. max. zwei sonstige, der Fremdenbeherbergung und/oder dem SO-Gebiet-Reitanlage dienende Verkaufseinrichtungen, mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
 6. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Fremdenbeherbergung und/oder dem SO-Gebiet-Reitanlage dienen,
 7. insgesamt zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und/oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 8. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 - c) **SO_{F1} und SO_{F2}-Gebiet mit der Signatur "FW"**

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb der Flächen mit der Signatur "FW" - zusätzlich zu den zulässigen Nutzungen nach Text-Nummer 1.2 (2) b - Ferienwohnungen zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In den SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand von 4 m zur zugehörigen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

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)

- (1) Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist die zulässige Grundfläche je Ferienhäuser auf 100 m² begrenzt.

- (2) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Größen der Grundflächen der baulichen Anlagen in den SO-Gebieten
 - SO_{R1}-Gebiet-Reitanlage: um 170 m², bis zu einer Gesamtgrundfläche von 1.320 m²,
 - SO_{R2}-Gebiet-Reitanlage: um 230 m², bis zu einer Gesamtgrundfläche von 2.480 m²,
 - SO_{F1}-Gebiet-Fremdenbeherbergung: um 140 m², bis zu einer Gesamtgrundfläche von 800 m²,

durch unselbständige Gebäudeteile (= Nebenanlagen i. S. § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten; vgl. § 20 Abs. 4 BauNVO) überschritten werden.

- (3) Innerhalb dem SO_{R1}-Gebiet-Reitanlage ist nach § 16 Abs. 5 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Gesamtgrundfläche von 3.800 m² sowie der überbaubaren Grundstücksflächen durch eine ebenerdige Reitanlage bis zu 600 m² zulässig.

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

Der Bezugspunkt für die im SO_{R2}-Gebiet-Reitanlage in der Text-Ziffer 5.2 für die „Lärmschutzwand/-wall“ festgesetzte Höhe, die innerhalb der Fläche „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ zulässig ist, bezieht sich auf den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt).

- a) bei ebennem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
- b) bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudesite.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise ist als bauliche Anlage ausschließlich die Lärmschutzwand/-wall mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

3.2 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke in den SO-Gebieten dürfen wie folgt nicht unterschritten werden:

- SO_{R1}- und SO_{R2}-Gebiet-Reitanlage zusammen: 7.000 m²
- SO_{F1}- und SO_{F2}-Gebiet-Fremdenbeherbergung zusammen: 2.000 m²,
- SO_{F3}-Gebiet-Fremdenbeherbergung: 1.000 m².

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.
- (2) Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ mit der Signatur LW ist ein Lärmschutzwand/-wall von 11 m Höhe, gemessen ab dem Bezugspunkt (Text-Ziffer 2.2), im SO_{R2}-Gebiet zu errichten.
- (3) Die Zwischenlagerung von Pferdedung ist nur in geschlossenen Containern und innerhalb der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Fläche „Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Containerstandplatz für Pferdedung“ zulässig.

6. 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)

- (1) Die Grünfläche „Extensivgrünland“ gilt als Ausgleich des Eingriffes im Plangebiet in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
- (2) Die Grünfläche „Extensivgrünland“ ist extensiv zu bewirtschaften.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Versiegelung: Der Reitplatz und alle Reitwege sind in einer wassergebundenen Form herzustellen.

Verfahrensvermerk

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.12.2013 bis einschließlich 20.12.2013 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
 2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 19.11.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 3. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 08.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.10.2014 bis einschließlich 06.11.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 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 26.09.2014 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 26.09.2014 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de ortsüblich bekannt gemacht.
 5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, 0 9. Nov. 2015  (Volker Oewen) - Bürgermeister -
- Scharbeutz, 0 9. Nov. 2015  (Volker Oewen) - Bürgermeister -
- Bad Schwartau, 16.10.2015  (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Scharbeutz, 0 9. Nov. 2015  (Volker Oewen) - Bürgermeister -
- Scharbeutz, 1 0. Nov. 2015  (Volker Oewen) - Bürgermeister -
- Scharbeutz, 1 9. Nov. 2015  (Volker Oewen) - Bürgermeister -

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist)

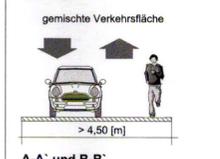
- I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)**
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Reitanlage
 - Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gebiet für die Fremdenbeherbergung
 - Zuordnernde Nummerierung der Baugebiete
 - Zuordnernde Signatur für zusätzliche Nutzung gemäß Text-Ziffer 1.2 (2) c
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)**
- GR ≤ 240 m²** Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - GF ≤ 240 m²** Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - FH ≤ 8,0 m** Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
 - über OK EGF über Oberkante Erdgeschossfußboden
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
 - offene Bauweise
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)**
- Straßenbegrenzungsslinie
 - private Straßenverkehrsfläche

- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünflächen
 - Extensivgrünland
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 - Abwasser (Regenwasser)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)**
- Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereich III (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmschutzwand/-wall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Hier: Containerstandplatz für Pferdedung zwecks Geruchsschutz
 - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung nach Arten der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 - Wegfall von vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksbezeichnung
 - wegfallende bauliche Anlagen
 - vorhandene bauliche Anlage
 - Höhenpunkte
 - nicht verbindlich gesicherte Bäume
- Gemäß Bescheid vom 20.05.2014 (Az.: 01272-14-44) in Aussicht gestellte Unterschreitung des Waldschutzzstreifen nach § 24 LWaldG auf 20 m
- III. Nachrichtliche Mitteilung (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- Landschaftsschutzgebiet "Pönitzer Seenplatte und Haffwiesen" (§ 15 Landschaftsschutzgesetz - LNatSchG vom 24.02.2010, GVBl. 2010,301, das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011, GVOBl. S. 225, geändert wurde)
 - 30 m Waldschutzzstreifen (§ 24 Landeswaldgesetz - LWaldG vom 04.12.2004, GVBl. 2004, 461, das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.07.2011, GVOBl. S. 225, geändert wurde)

Straßenquerschnitt

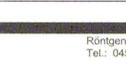
M 1: 100



A-A' und B-B'

Hinweise:

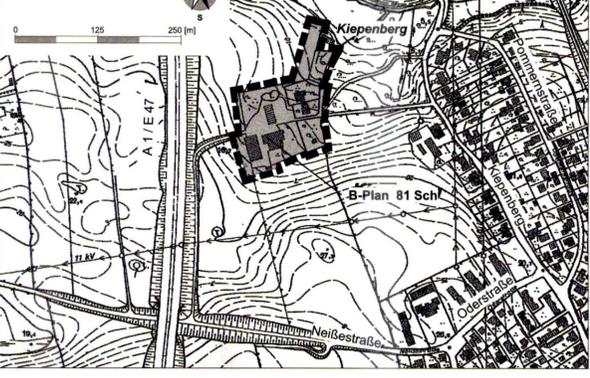
- A. Unterschreitung des Waldschutzzstreifen:** Eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 LWaldG wird in Aussicht gestellt, wenn in der Baugenehmigung nachweislich folgende Bedingungen erfüllt werden:
1. Neue bauliche Anlagen halten zum Wald einen Abstand von mindestens 20 m ein.
 2. Im 30 m Waldschutzzstreifen dürfen keine brennbaren Materialien gelagert, bzw. brennbare Stoffe und Geräte abgestellt werden.
 3. Die Außenwände der Gebäude sind - mit Ausnahme von Fenster und Türen - aus nicht brennbaren Stoffen zu errichten.
 4. Die Dächer mit Dachneigung sind mit Dachpfannen oder Betonsteinen einzudecken. Tragende Teile von Flachdächern sind aus Beton herzustellen. Kamine oder ähnliche offene Feuerstellen werden im 30 m Waldabstand nicht aufgestellt.
- B. Einsichtnahme:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.), auf die in der Planurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Verwaltung der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Verfasser:  

Röntgenstraße 1 • 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadtplanung-kompakt.de

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Scharbeutz über den Bebauungsplan Nr. 81 - Sch -

für das Gebiet Scharbeutz - Friedrichshof -, gelegen am westlichen Ortsrand von Scharbeutz, zwischen Autobahn A1, Kronshörn, Kiepenberg und Neißestraße