

# BEBAUUNGSPLAN NR. 27 -SCH- 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

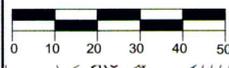
für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Luschendorfer Straße, westlich und südlich der Bebauung der Görliitzer Straße und östlich der Bebauung der Oderstraße - Alter Sportplatz -

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



## TEIL A: PLANZEICHNUNG

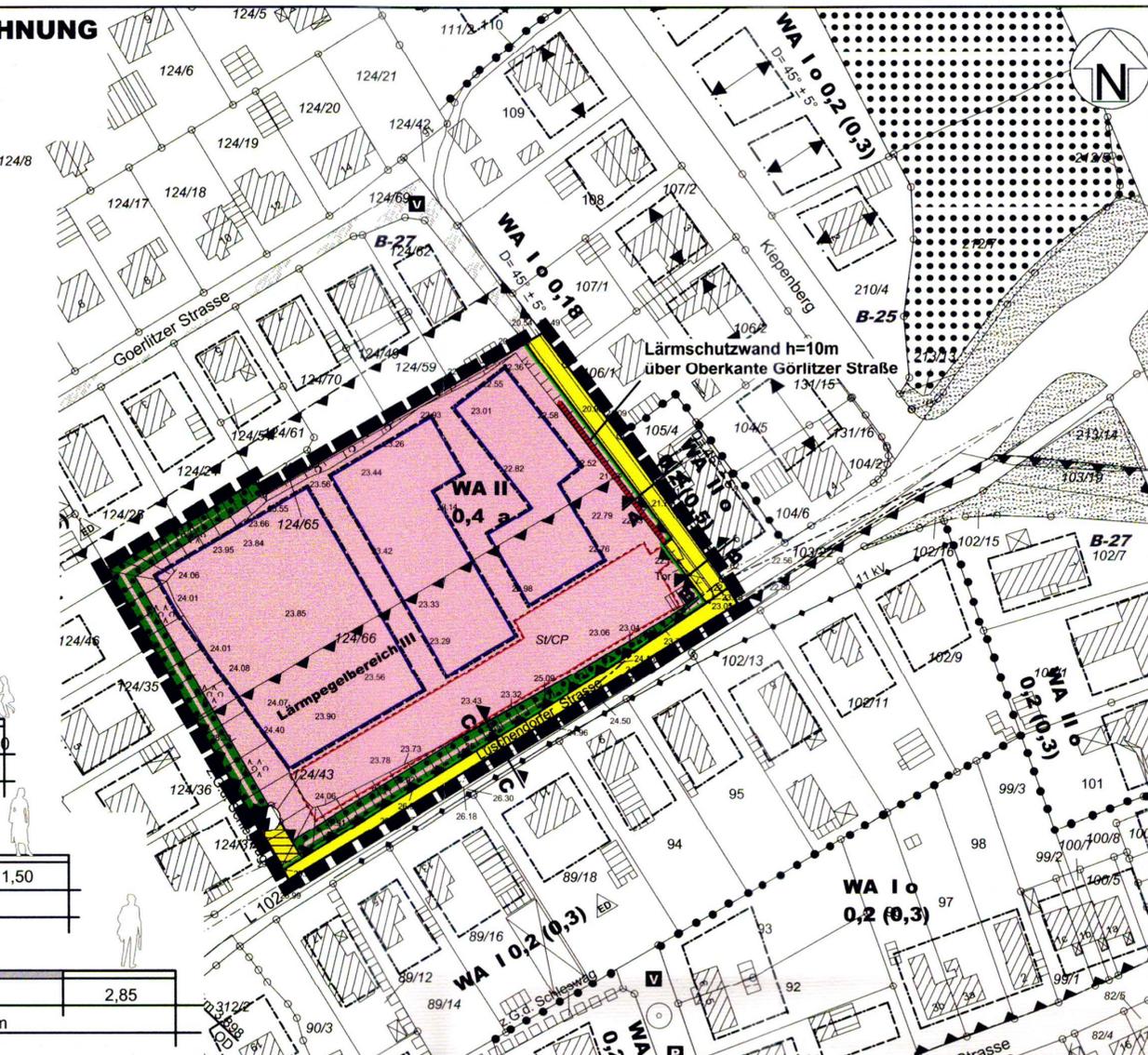
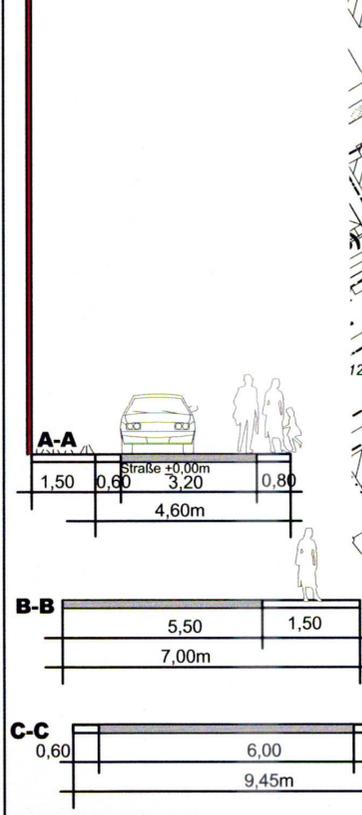
M.: 1:1000



## QUERSCHNITTE

M.: 1:100

Lärmschutzwand +10,00m



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** § 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO  
**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

### FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

**ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND CARPORTS § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

**St/CP** STELLPLÄTZE, CARPORTS § 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

**LÄRMSCHUTZWAND** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN  
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN  
124/66 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN  
23,33 HÖHENPUNKTE  
BÖSCHUNGEN  
SICHTDREIECK  
ZAUN, VORHANDEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)  
**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

### 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
**2.1 BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)  
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.  
**2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)  
Terrassen sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 4.000 m<sup>2</sup>.

### 4. IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
(1) Im Lärmpegelbereich III sind Fassaden mit Ausrichtung zur Luschendorfer Straße sowie die seitlichen Fassaden mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mind. R<sub>w, res</sub>=35 dB auszuführen. Für Büroräume o.ä. sind diese Werte um 5 dB zu senken. Schlafräume sind mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszuführen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung der jeweiligen Räume an den vollständig von der Luschendorfer Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Außenwohnbereiche sind nur zulässig, wenn im Mittelpunkt des Außenwohnbereichs durch Abschirmungen sichergestellt ist, dass 55 dB(A) nicht überschritten werden. (Hinweis: DIN 4109).  
(2) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen abweichende Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.  
(3) Die festgesetzte Lärmschutzwand muss ein Schalldämmmaß von mind. R<sub>w</sub>=25 dB aufweisen und straßenseitig bis zu einer Höhe von mind. 4 m über Oberkante Straße schallabsorbierend mit einem Reflexionsverlust von mind. 8 dB(A) ausgebildet sein.

## TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

**Hinweis:** Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 -SCH-, 1. Änderung für das Gebiet: Scharbeutz, nördlich der Luschendorfer Straße, westlich und südlich der Bebauung der Görliitzer Straße und östlich der Bebauung der Oderstraße - Alter Sportplatz -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 05.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 05.06.2015 und ergänzend am 05.06.2015 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 15.06.2015 bis einschließlich 26.06.2015 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 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 10.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 08.09.2015 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 21.09.2015 bis einschließlich 22.10.2015 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 11.09.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 11.09.2015 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 14.09.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.12.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einmaligen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 17.12.2015  
Scharbeutz, den 18.12.2015  
Scharbeutz, den 23. Dez. 2015

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 -SCH-

für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Luschendorfer Straße, westlich und südlich der Bebauung der Görliitzer Straße und östlich der Bebauung der Oderstraße - Alter Sportplatz -

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 16. Dezember 2015

