BEBAUUNGSPLAN NR. 86 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

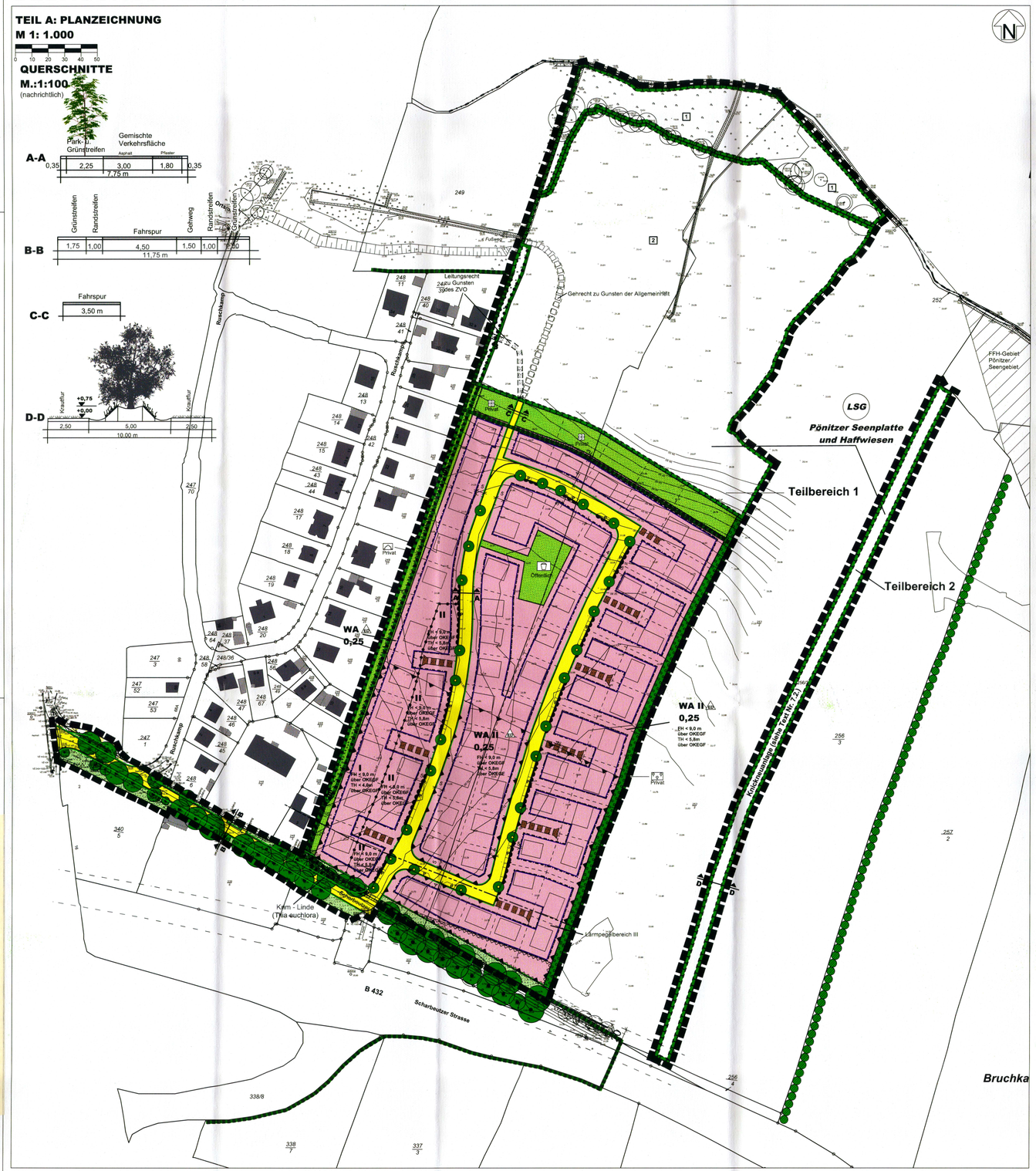
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000

0 10 20 30 40 50

QUERSCHNITTE

M.:1:100
(nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO

MAB DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,25 — GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

FH < 9,0 m über OKEGF — MAXIMALE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

TH < 5,8 m über OKEGF — MAXIMALE TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE

a — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSGRÜN

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

HAUSGARTEN

KNICKSCHUTZSTREIFEN

GEHÖLZSTREIFEN

SPIELPLATZ

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1 — BEZEICHNUNG DER MASSNAHME

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

MIT GEHRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN UND ALLGEMEINHEIT — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DES ZVO — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ABGRENZUNG LÄRMPEGELBEREICH

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

264/6 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENLINIEN

BÖSCHUNGEN

ZAUN, VORHANDEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

MÖGLICHE BAUKÖRPER

MÖGLICHE BAUMSTANDORTE

MÖGLICHE ANORDNUNG VON PARKPLÄTZEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

§ — GESCHÜTZTES BIOTOP — § 21 LNatSchG

VORHANDENER KNICK AUSSERHALB DES PLANGEBIETS — § 30 BNatSchG

ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE- — § 29 StrWG

UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS — § 9 Abs. 6 BauGB

LSG — LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET — § 15 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 -21 BauNVO)
Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,5 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

2. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².

3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gemäß §§ 12,14 BauNVO.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Ab. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Flächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Auf den festgesetzten Grünflächen ist die Errichtung von baulichen Anlagen jeglicher Art unzulässig.

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

7.1 GELÄNDEVERLAUF
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m Höhe zulässig.

7.2 KNICKNEUANLAGE
Die Neuanlage des Knicks ist mittig in der festgesetzten Fläche auf einem Knickwall mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks auszuführen. Die Randstreifen neben dem Knickfuß sind zu einer Kraut- und Grasflur zu entwickeln. (Hinweis: leichte Sträucher, Heister 60 - 100 cm, Artenliste Begründung Kap. Grünplanerische Festsetzungen)

7.3 KNICKSCHUTZSTREIFEN
Die Grünfläche "Knickschutzstreifen" ist außerhalb des Knicks zu einer Kraut- und Grasflur zu entwickeln und gegenüber den Baugrundstücken durch einen mind. 1,2 m hohen Zaun abzugrenzen.

7.4 GEHÖLZFLÄCHEN
Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen. Maßnahmen zur Gewässerbewirtschaftung sind zulässig.

7.5 EXTENSIVES GRÜNLAND
Die mit Ziffer 2 festgesetzte Fläche ist außerhalb der Gräben zu einer extensiven Grünlandfläche zu entwickeln. Am südlichen Rand der Fläche zur festgesetzten privaten Grünfläche sind im Umfang von insgesamt mind. 1.000 m² dichte Gehölzflächen aus regionaltypischen Laubgehölzen in einer Größe von jeweils mind. 200 m² anzulegen. Die Anlage von naturnahen Einrichtungen/Retentionsräumen zur Versickerung von Oberflächenwasser ist zulässig. Maßnahmen zur Gewässerbewirtschaftung sind ebenfalls zulässig.

8. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Festsetzungen gelten für die der B 432 zugewandten Fassaden sowie Seitenfassaden. Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:
Lärmpegelbereich III: erf. R´w,res= 35 dB(A) (Wohnräume), erf. R´w,res=30 dB(A) (Büroräume)
(Hinweis: Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 in der aktuellen Fassung.)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Schutzvorkehrungen sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

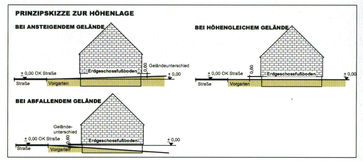
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

9.1 BAUMPFLANZUNGEN
In den Erschließungsstraßen sind mind. 25 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste siehe Begründung Kap. Grünplanerische Festsetzungen)

9.2 FLÄCHENHAFTE BEPFLANZUNGEN
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zur Eingrünung vorzunehmen. (Hinweis: Heister, 2 x verpfl. 150 - 200 cm; Sträucher, 2 x verpfl. 60 - 100 cm; Hochstamm, 3 x verpfl. Stammumfang 12 - 14 cm, Artenliste siehe Begründung Kap. Grünplanerische Festsetzungen)

10. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.



11. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)
Gestaltung der Dächer:
Die Hauptbaukörper sind mit einem Zelt-, Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach mit einer Mindestdachneigung von 20° zu versehen.
Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dunkel glasierte Dachpfannen sind zulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie sind zulässig.

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

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 -Sch- für das Gebiet Pönitz, östlich der Bebauung des Ruschkampes, nördlich des Scharbeutzer Weges - Ruschkamp II -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 07.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" am 19.08.2015 und ergänzend am 19.08.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter "www.gemeinde-scharbeutz.de" erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 31.08.2015 bis einschließlich 11.09.2015 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 17.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 03.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 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 09.12.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" und ergänzend am 09.12.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter "www.gemeinde-scharbeutz.de" ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scharbeutz, den 21. März 2016 (Siegel) (Overkleeft) -Bürgermeister-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 23.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (erneuten) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 05. April 2016 (Siegel) (Overkleeft) -Bürgermeister-

9. Der katastermäßige Bestand am 12.01.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 13. APR. 2016 (Siegel) (Alexander) Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

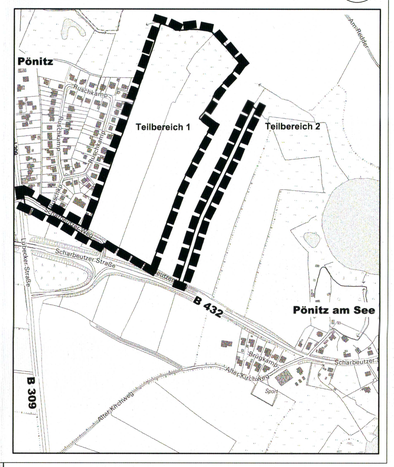
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den 21. Juni 2016 (Siegel) (Overkleeft) -Bürgermeister-

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23. JUNI 2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" und ergänzend am 23. JUNI 2016 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23. JUNI 2016 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 30. Juni 2016 (Siegel) (Overkleeft) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 86 -SCH-

für das Gebiet: Pönitz, östlich der Bebauung des Ruschkampes, nördlich des Scharbeutzer Weges - Ruschkamp II -

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 23. März 2016