

BEBAUUNGSPLAN NR. 16a -H- 7. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

PRO Stiftung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.h



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.07.2016 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16a -H- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Haffkrug, westlich der Strandallee, südlich des Birkenweges, östlich der Bauung des Knoopsweges und nördlich der Bahnhofstraße - PRO Stiftung -, 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 06.09.2011. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 24.11.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 24.11.2015 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 07.12.2015 bis einschließlich 18.12.2015 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 29.07.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 01.03.2016 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 09.05.2016 bis einschließlich 10.06.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.04.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 26.04.2016 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 27.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den **21. Nov. 2016**

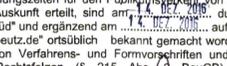
 Bürgermeister

Eutin, den **25.11.2016**

 (Vögel) - Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

Scharbeutz, den **08. Dez. 2016**

 Bürgermeister

Scharbeutz, den **16. Dez. 2016**

 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16a -H-

für das Gebiet: Haffkrug, westlich der Strandallee, südlich des Birkenweges, östlich der Bauung des Knoopsweges und nördlich der Bahnhofstraße - PRO Stiftung -

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	
	RENDEZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE § 16 BauNVO
	GRUNDFLÄCHENZAHLE § 16 BauNVO
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFÜßBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	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
	ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN	
	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE/TIEFGARAGE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER, VERSORGUNGS- UND RETTUNGSFAHRZEUGE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT FAHRRECHTEN ZU GUNSTEN DER RETTUNGSFAHRZEUGE § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	BEZEICHNUNG DER BAUFENSTER
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	NATURDENKMAL

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO von 1990
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONDERGEBIET "KUR/BETREUTES WOHNEN"** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet "Kur / Betreutes Wohnen" dient vorwiegend der Unterbringung von Kureinrichtungen, dem Wohnen sowie der Freizeitgestaltung und Erholung. Zulässig sind:
 - Beherbergsbetriebe,
 - eine Wohnanlage für betreutes Wohnen,
 - Anlagen und Einrichtungen für sportliche, kulturelle, gesundheitliche Zwecke und sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume und Gebäude für freie Berufe,
 - insgesamt zwei Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 - Stellplätze.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Die in den Sondergebieten und dem Allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Grundflächenzahlen können ausnahmsweise für Balkone und nicht überdachte Außenterrassen, um bis zu 25% nach § 16 Abs. 6 BauNVO überschritten werden.
 - HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
 - Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand;
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgröße des Baugrundstückes im SO-Kur/Betreutes Wohnen beträgt mindestens 4.700 m².
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 84 LBO)
 - HAUPTANLAGEN**
 - Für die Fassadengestaltung im WA-III-Gebiet sind Putz, Mauerwerk oder Holz in heller Farbgebung sowie rotes Mauerwerk zulässig.
 - Im WA-III-Gebiet sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 25° zulässig. Für die Dacheindeckung sind hier nur rote oder anthrazitfarbene Materialien und Gründächer zulässig.
 - Oberhalb eines Staffelgeschosses sind im gesamten Plangebiet keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000
 Stand: 20. Juli 2016

