

BEBAUUNGSPLAN NR. 88 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

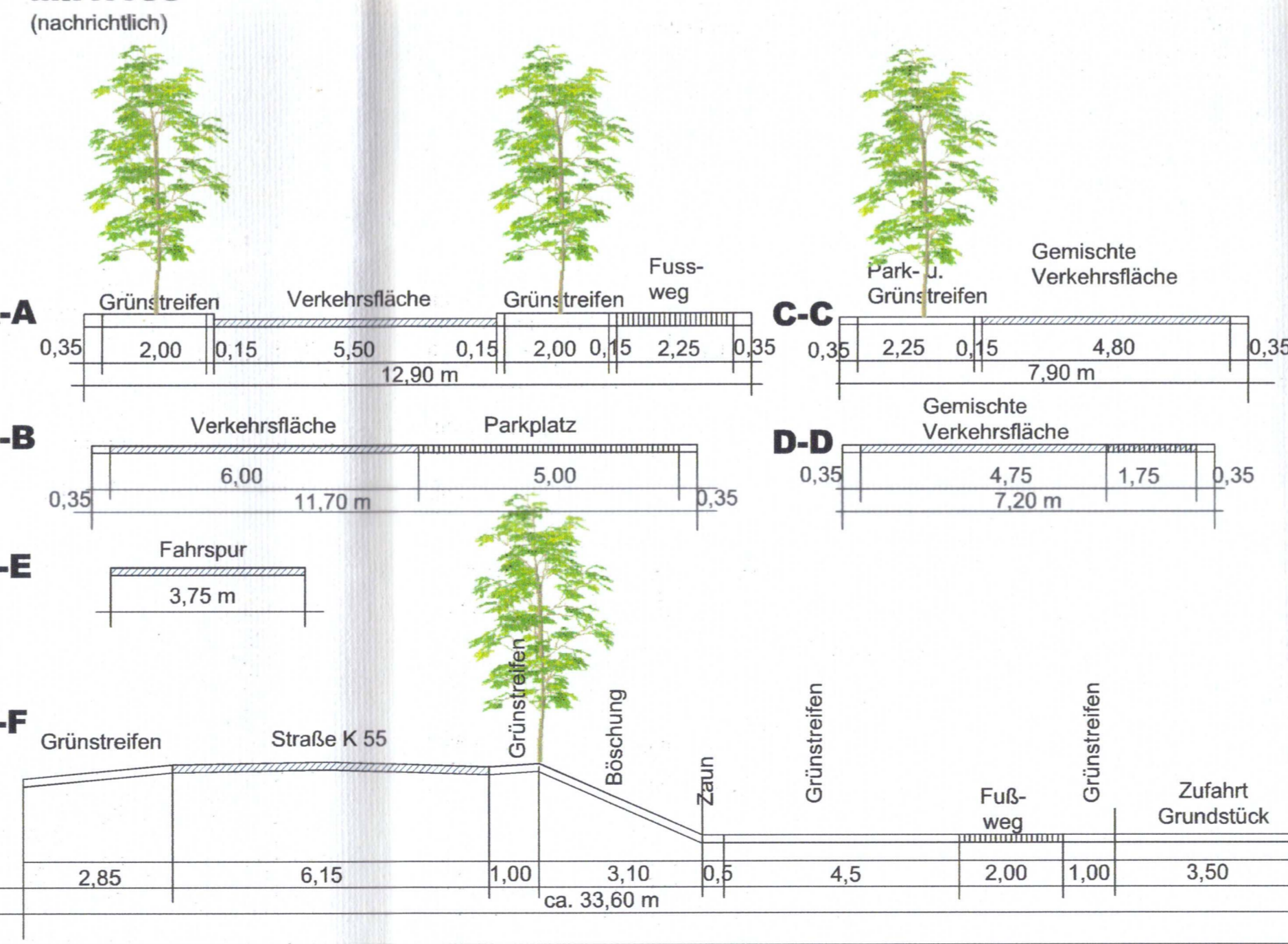
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITTE

M:1:100 (nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2017

I. FESTSETZUNGEN

WA	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
0,25	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	
FH < 9,0 m über OKEGF	MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
TH < 5,8 m über OKEGF	MAXIMALE TRAUFRÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§§ 22 und 23 BauNVO
BAULINIE	BAULINIE	
BAUGRENZE	BAUGRENZE	

VERKEHRSLÄCHEN	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
VERKEHRSLÄCHEN	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
VERKEHRSLÄCHEN	PARKPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTWICKLUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTWICKLUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	REGENRÜCKHALTUNG	
FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTWICKLUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)	

GRÜNFLÄCHEN	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	PARKANLAGE	
GRÜNFLÄCHEN	GEWASSERSCHUTZSTREIFEN	
GRÜNFLÄCHEN	STREUOBSTWIESE	
GRÜNFLÄCHEN	KNICKNEUANLAGE	
GRÜNFLÄCHEN	SPIELPLATZ	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	LPB III LÄRMPGELBEREICH III	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	SICHTFELDER	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	HÖHENPUNKTE	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	BÖSCHUNGEN	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	KÜNFTIG FORTFALLEDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	MÖGLICHE BAUMSTANDORTE	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	MÖGLICHE ANORDNUNG VON PARKPLÄTZEN	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	MÖGLICHE STANDPLÄTZE FÜR MÜLLTONNEN	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	MÖGLICHE FUSSWEGFÜHRUNG	

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 NatSchG § 30 BNatSchG § 29 StrWG
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	ANBAUFREIE ZONE - 15m ZUR KREISSTRASSE-	

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.

TEIL B: TEXT

1. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)

In den WA1-, WA3- und WA4-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,5 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Zu Flächen der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind bei der Ermittlung nicht mitzurechnen.

2. **MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

(1) In den WA1-Gebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhausbebauung 500 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².

(2) In den WA2- und WA3-Gebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 500 m².

3. **STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Garagen und Carports müssen im Bereich ihrer Grundstückszufahrt einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einhalten gemäß §§ 12, 14 BauNVO. Im übrigen müssen Garagen, Carports und Nebengebäude einen Abstand mind. 3 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einhalten gemäß §§ 12, 14 BauNVO.

(2) Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich ebenerdige Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

(3) Stellplätze müssen ausgenommen des Bereichs ihrer Grundstückszufahrt einen Abstand von mind. 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie bzw. festgesetztem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht einhalten. Hiervon ausgenommen sind die für Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzten Flächen.

4. **ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In den WA1-Gebieten sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

(2) In den WA3- und WA4-Gebieten sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. **GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN**

In den WA1-, WA3- und WA4-Gebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 4 m zulässig.

6. **FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 **STREUOBSTWIESE**

Auf der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung Streuobstwiese sind mind. 35 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

6.2 **KNICKNEUANLAGE**

Auf der festgesetzten Fläche ist ein Knick mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.

6.3 **GELÄNDEVERLAUF**

Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzustellen. Auflockerungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einbringen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,50 m zulässig.

7. **BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich III gilt die Anforderung an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von $r_{w,ges} = 35$ dB.

(2) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III den schallmindernden Lüftungsanlagen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrisssanierung keine Fensterbefeuchtung an den nach Ostenweisenden Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schallmindernden Wirkung der Lüftungsanlagen ist auf den festgesetzten Lärmpegelbereich abzustellen.

(3) Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

8. **ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (Qualität und Artenliste s. Begründung)

8.1 **BAUMPFLANZUNGEN**

(1) In den Erschließungsstraßen sind mind. 44 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.

(2) In der Grünfläche der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielplatz sind außerhalb der Flächen für lärmgehäufte Bepflanzungen mind. 25 heimische standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. In die Baugrundfläche ist ein Obstbaum zu pflanzen.

8.2 **FLÄCHENHAFT BEPFLANZUNGEN**

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

8.3 **BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN**

(1) Zwischen Stellplätzen und Straßenbegrenzungslinie bzw. festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, ausgenommen des Bereichs ihrer Grundstückszufahrt ist, soweit keine Einflucht gemäß § 12 Nr. 2 BauNVO vorgesehen wird, eine Hecke aus Laubgehölzen zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind in der Planzeichnung festgesetzte Flächen für Stellplätze.

(2) Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu begrünen. Anzupflanzen ist 1 Baum/5 Stellplätze.

9. **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.

10. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)

10.1 **GESTALTUNG DER DÄCHER**

Soweit die Planzeichnung keine Zeltedächer vorschreibt, sind die Hauptbaukörper mit Zelt-, Sattel-, Waln-, Krüppelwaln- oder Pultdächern mit einer Mindestdachneigung von 20° zu versehen. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dunkel glasierte Dachpfannen sind zulässig. Reetdächer sind unzulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

10.2 **FASSADEN**

Bei den Hauptanlagen sind reine Holzfassaden zulässig. Für max. 30% der Außenwandfläche ohne Fensterflächen sind andere Materialien zulässig.

10.3 **EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen zu Verkehrsflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind mit Hecken aus Laubgehölzen sowie mit Laubgehölzen beplanten Friesenwällen und Feldsteinmauern zulässig. Anzupflanzen sind Hecken aus Laubgehölzen.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 28.03.2018 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 88 -SCH- für das Gebiet Pönitz, nördlich der Siedlung Steenrade, östlich der K 55 und westlich der Schwartau-Sandkamp, 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 09.09.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Süd- am 18.07.2017 und ergänzend am 18.07.2017 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter "www.gemeinde-scharbeutz.de" erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.07.2017 bis einschließlich 11.08.2017 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 19.07.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 05.12.2017 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 25.01.2018 bis einschließlich 27.02.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Süd- am 16.01.2018 und ergänzend am 16.01.2018 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter "www.gemeinde-scharbeutz.de" örtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.01.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 27. Juli 2018

Der katastermäßige Bestand am 22.03.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 31.7.18

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

Scharbeutz, den 08. Aug. 2018

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeit für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.07.2017 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Süd- und ergänzend am 18.07.2017 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter "www.gemeinde-scharbeutz.de" örtlich 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, Einwandschriften einbringen zu lassen und das Erläutern dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtfertigung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 17. AUG. 2018 Kraft getreten.

Scharbeutz, den 20. Aug. 2018

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 -SCH-

für das Gebiet Pönitz, nördlich der Siedlung Steenrade, östlich der K 55 und westlich der Schwartau-Sandkamp-

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000
Stand: 28. März 2018

