

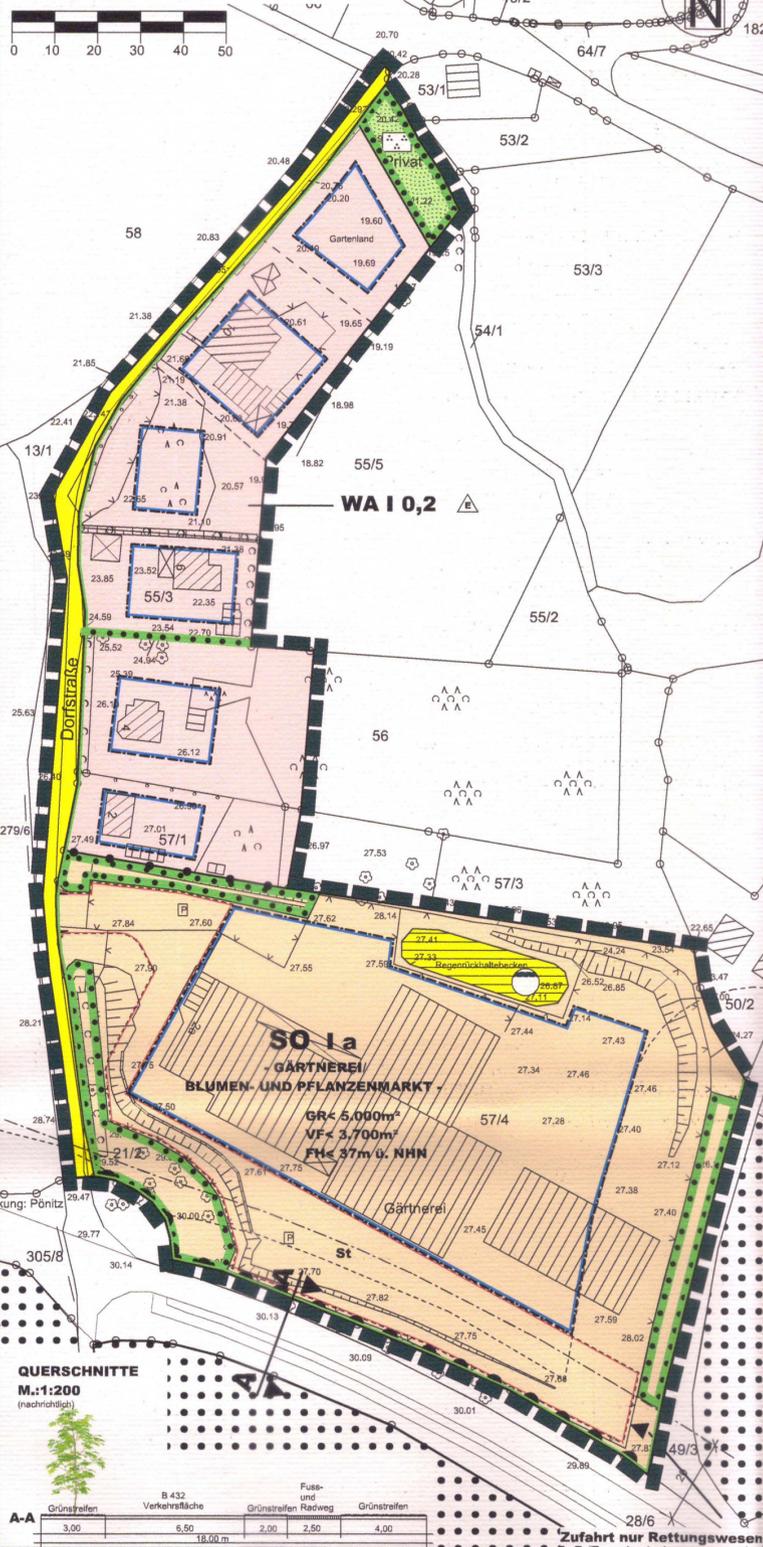
# BEBAUUNGSPLAN NR. 84 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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



## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET GÄRTNEREI / BLUMEN- UND PFLANZENMARKT	§ 11 BauNVO
	VERKAUFSFLÄCHE	
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO
<b>0,2</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL	
<b>GR</b>	GRUNDFLÄCHE	
<b>I</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
<b>FH &lt; 37m über NHN</b>	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	

<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	

<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
	ZUFAHRT NUR RETTUNGSWESEN	
	GRUNDSTÜCKSZUFAHRT	

<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN	
	REGENRÜCKHALTUNG	

<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	

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

<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	
	STELLPLÄTZE	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	HÖHENPUNKTE
	BÖSCHUNGEN

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-	§ 29 StrWG
	WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG

## TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO 2017
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
    - SONSTIGES SONDERGEBIET - GÄRTNEREI / BLUMEN- UND PFLANZENMARKT -** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
 

Das Sonstige Sondergebiet - Gärtnerei / Blumen- und Pflanzenmarkt - dient der Unterbringung einer Gärtnerei mit zugehörigem Blumen- und Pflanzenmarkt. Der Verkauf von Gartenmöbeln, Gartenhäusern, Rasenmähern, Baustoffen und Baumaterialien ist nicht zulässig. Zulässig sind:

      - Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb und die Verwaltung der Gärtnerei und des Blumen- und Pflanzenmarktes
      - Ein Bistro, das im Rahmen der Öffnungszeiten der Gärtnerei und in Zuordnung zu dieser betrieben wird.
      - Zwei Betriebswohnungen
      - Der Verkauf von Gärtnerei-/Gartenartikeln als Randsortiment ist nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 700 m² zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Verkaufsfläche darf ausschließlich für den saisonalen Verkauf innerhalb der Produktionsflächen in der Innenproduktion um max. 850 m² und in der Außenproduktion um max. 2.500 m² überschritten werden.
    - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
      - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 

Die festgesetzte max. zulässige Grundfläche darf in dem SO-Gebiet für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden. Die festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf in dem WA-Gebiet für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um max. 100 % überschritten werden.
    - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
 

In der abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung des seitlichen Grenzabstands auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Im SO-Gebiet sind nicht überdachte Anbauflächen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
    - ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

Es sind max. zwei Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.
    - BAUGESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)
 

Im WA-Gebiet sind für die Dacheindeckung nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Materialien sowie Gründächer zulässig. Spiegelfarbene Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Übereinander liegende Dachgauben und Dachflächenfenster sind unzulässig. Im WA-Gebiet sind Einfriedungen zur Dorfstraße nur mit Hecken aus Laubgehölzen zulässig.

**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 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.06.2018 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 84 -Sch- für das Gebiet Gronenberg, nördlich der B 432, westlich der Gronenberger Mühle, östlich der Dorfstraße von Hausnummer 2 bis 12 - Gärtnerei Aeschlimann -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.05.2016 bis einschließlich 27.05.2016 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 03.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 09.05.2017 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 10.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 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, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-“ am 27.06.2017 und ergänzend am 27.06.2017 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 27.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, den **2.2. Aug. 2017**
- Bürgermeister-
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2017 bis einschließlich 01.12.2017 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 17.10.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-“ und ergänzend am 17.10.2017 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.06.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.06.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Scharbeutz, den **10. Aug. 2018**
- Bürgermeister-
- Der katastermäßige Bestand am 09.07.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Eutin, den **15.08.2018**
- Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Scharbeutz, den **06. Sep. 2018**
- Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **1.3. SEP. 2018** durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-“ und ergänzend am **1.3. SEP. 2018** 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, Entschädigungsansprüche 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 an **2.0. SEP. 2018** in Kraft getreten.
- Scharbeutz, den **2.1. SEP. 2018**
- Bürgermeister-

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84 -SCH-

Gebiet Gronenberg, nördlich der B 432, westlich der Gronenberger Mühle, östlich der Dorfstraße von Hausnummer 2 bis 12 - Gärtnerei Aeschlimann -

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 20. Juni 2018

