

BEBAUUNGSPLAN NR. 23 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr.1-3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltungen) allgemein zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr.4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - HOTEL -** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet - Hotel - dient der Unterbringung eines Hotel mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen.
 - Zulässig sind:
 - Beherbergungsbetriebe
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Wohnungen für Betriebsleiter + Betriebsinhaber
 - Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung
 - Räume nach § 13 für die Gesundheit dienende Berufe
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS -** (§ 11 BauNVO)
 - Das sonstige Sondergebiet - Tourismus - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
 - Zulässig sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Ferienwohnungen
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m²
 - nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen
 - Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
 - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
 - insgesamt je Grundstück max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber
 - Sonstige Wohnungen

- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - Die maximal zulässigen Grundflächen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Grundfläche innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Terrassen insgesamt um bis zu 65% überschritten werden.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes sind die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Innerhalb der Fläche für die Stellplatzanlage ist die Fläche für Gemeinbedarf ausschließlich die Errichtung einer Carportanlage mit geschlossener Rückwand (nach Norden) und geschlossenen Seitenwänden sowie mit Überdeckung der Parkbuchten zulässig.
 - SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)
 - Es wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt.

HINWEISE / VERMERKE:

- HOCHWASSERRISIKOGEBIET**
Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200) gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.
- VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ**
Folgende Schutzmaßnahmen sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche vorzusehen:
- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,45 m
- Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,45 m
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +2,95 m
- Mindesthöhe für Lagerung wasserfest. Stoffe: NHN +2,95 m
Von vorgenanntem kann abgesehen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Schutzmaßnahmen (bspw. Versickerungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.
- DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE**
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.
- FREMDENVERKEHRSATZUNG**
Die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes ist zu beachten.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017 (BauNutzungsverordnung)

- FESTSETZUNGEN**
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
 - SO** SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-, -TOURISMUS-
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - 0,2** GRUNDFLÄCHENZAHL
 - GR ≤ 90 m²** GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER
 - II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - FH ≤ 8,50 m ü OKEGFF** MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN
 - GH ≤ 8,50 m ü OKEGFF** MAXIMAL ZULÄSSIGE GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
 - o** OFFENE BAUWEISE
 - BAUGRENZE
 - BAULINIE
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
 - FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
 - DORFGEMEINSCHAFTSHAUS "HAFFHUS"
 - KULTURELLEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
 - VERKEHRSFLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - P** FUßGÄNGERBEREICH
 - P** PARKPLATZ
 - V** VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - VERKEHRSGRÜN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
 - ABWASSERPUMPSTATION
 - TRAFOSTATION
- GRÜNFLÄCHEN**
 - GRÜNFLÄCHEN
 - PARKANLAGE KURPARK - ÖFFENTLICH -
 - SPIELPLATZ KURPARK - ÖFFENTLICH -
- WASSERFLÄCHEN**
 - TEICH
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT**
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
- FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN**
 - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 - St** STELLPLÄTZE
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG**
 - D<35°** DACHNEIGUNG
 - FIRSTRICHTUNG
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
 - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 - KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
 - GEPLANTE BAULICHE ANLAGEN
 - VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
 - FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 - HÖHENPUNKTE
 - BOSCHUNGEN
 - SCHACHT
 - STRABENSINKKASTEN
 - UNTERIRDISCHES STROMKABEL (BESTAND)
- III. KENNZEICHNUNGEN**
 - FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET)

RECHTSGRUNDLAGEN

- § 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- §§ 1-11 BauNVO
- § 4 BauNVO
- § 11 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 16 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- §§ 22 und 23 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO (Landesbauordnung)

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, westlich der Bebauung der Strandallee, nördlich des Wiesenweges, östlich der Dorfstraße und südlich der Bahnhofstraße - Haffwiesenpark -, 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 06.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 06.09.2017 und ergänzend am 06.09.2017 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 18.09.2017 bis 29.09.2017 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 05.09.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 18.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 13.08.2018 bis 14.09.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.08.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 02.08.2018 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 03.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, den **06. SEP 2018**
- Bad Schwartau, den **05.11.2018**
- Scharbeutz, den **1.2. NOV 2018**
- Scharbeutz, den **1.3. NOV 2018**
- Scharbeutz, den **2.3. NOV 2018**

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 -SCH-

Gebiet Haffkrug, westlich der Bebauung der Strandallee, nördlich des Wiesenweges, östlich der Dorfstraße und südlich der Bahnhofstraße - Haffwiesenpark -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000
Stand: 26.09.2018

