

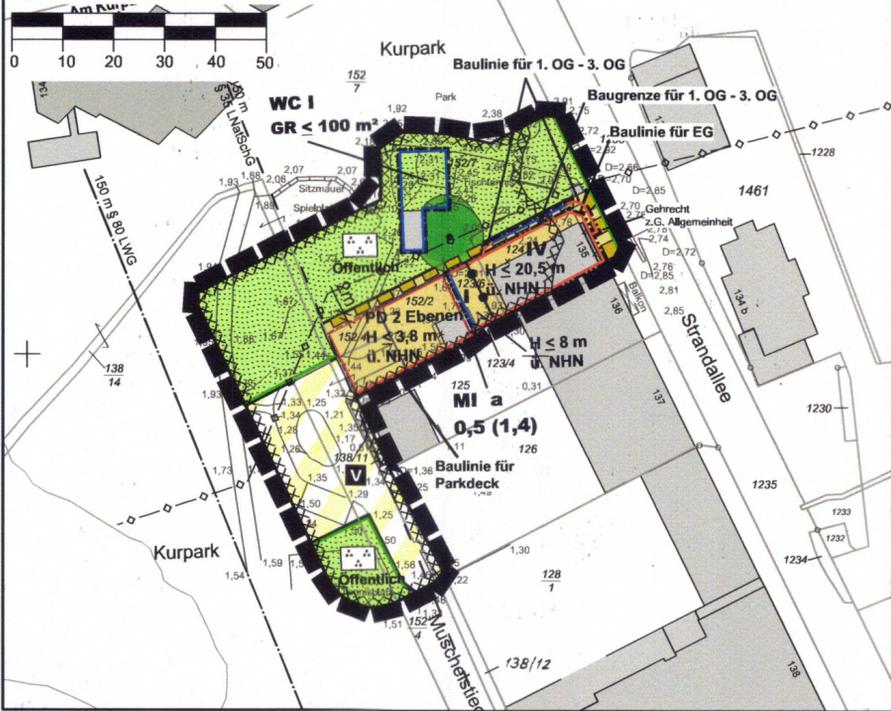
BEBAUUNGSPLAN NR. 41 -SCH- 9. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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 (BauNutzungsverordnung) 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 6 BauNVO
	MISCHGEBIETE		
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
(1,4)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL		
0,5	GRUNDFLÄCHE		
$GR \leq 100 m^2$	GRUNDFLÄCHE		
$H \leq 20,5 m$ über NHN	HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		
IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		
	BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE		
	BAUGRENZE		
	BAULINIE		
	VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE		
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH)		
	GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHE -PARKANLAGE-		
	SONSTIGE PLANZEICHEN		
	MIT GEHRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE PARKDECK		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG		§ 1 Abs. 4 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER			
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN		
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZE		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE		
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN		
	UNTERIRDISCHE LEITUNG (GEWÄSSER 4)		
III. KENNZEICHNUNGEN			
	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND		

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO 2017
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHE, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 50 % überschritten werden.
 - Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt max. 0,9 zulässig.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise muss in allen Geschossen auf die südliche Grundstücksgrenze gebaut werden. Dieses gilt auch für das Parkdeck.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
Das Staffel-/ Dachgeschoss darf hinter die Baulinien zu Strandallee und Kurpark zurückspringen.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Straßenmitte der Strandallee liegen.
 - 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**
Das Plangebiet liegt tlw. innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG.
- VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ**
Folgende Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen:
 - Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,45 m
 - Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +2,95 m
 - Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,45 m
 - Mindesthöhe für Lagerung wassergef. Stoffe: NHN +2,95 mVon Vorgenanntem kann abgewichen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Verschüttungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.
- FREMDENVERKEHRSSATZUNG**
Die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes ist zu beachten.
- 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.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.12.2018 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, westlich der Strandallee, östlich des Muschelstiegs, südlich vom Kurpark - Strandallee 135 -, 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 vom 19.03.2018 bis 29.03.2018 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 01.03.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 24.04.2018 den Entwurf der 9. Änderung 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 07.05.2018 bis einschließlich 08.06.2018 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 27.04.2018 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" und durch Einstellung der Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter "www.gemeinde-scharbeutz.de" am 27.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- 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 22.10.2018 bis 23.11.2018 während der Dienststunden 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, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" am 09.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter "www.gemeinde-scharbeutz.de" ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 18. DEZ. 2018
[Signature]
-Bürgermeister-
- Der katastermäßige Bestand am 08.01.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den 09.01.2019
[Signature]
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den 2.1. JAN. 2019
[Signature]
-Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck eines Hinweises in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" am 2.1. JAN. 2019 und durch Einstellung der Bekanntmachung auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter "www.gemeinde-scharbeutz.de" am 2.1. JAN. 2019 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 am 2.5. JAN. 2019 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 3.0. JAN. 2019
[Signature]
-Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 -SCH-

Gebiet: Scharbeutz, westlich der Strandallee, östlich des Muschelstiegs, südlich vom Kurpark - Strandallee 135 -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 12. Dezember 2018

