

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 -SCH- 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Bebauung der Wenseestraße, südlich der Bebauung der Luschendorfer Straße und östlich der Bebauung der Straße Lütt Kiepenberg - westlich Königsberger Straße -

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL

GH ≤ 43,50 m ü NNH GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER NORMALHÖHENNULL (Flachdach)

FH ≤ 43,50 m ü NNH FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER NORMALHÖHENNULL (geneigtes Dach)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE
 BAUGRENZE

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

ABSTANDSGRÜN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ERHALT VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR EINE TIEFGARAGE / KELLERGESCHOSSE

Keller / TG KELLER / TIEFGARAGE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§ 22 und 23 BauNVO

§ 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. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

§ 21 LNatSchG
§ 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

(1) Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen insgesamt um bis zu 25 % überschritten werden.

(2) Im WA-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um 60 % bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Terrassen und Balkone sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

Auf der privaten Grünfläche "Abstandsgrün" ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Davon ausgenommen sind Einfriedungen. Das Ablagern von Gartenabfällen auf der Grünfläche ist unzulässig.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2019 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Bebauung der Wenseestraße, südlich der Bebauung der Luschendorfer Straße und östlich der Bebauung der Straße Lütt Kiepenberg - westlich Königsberger Straße -, 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 15.02.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 22.02.2017.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 01.07.2019 bis 12.07.2019 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 26.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 03.09.2019 den Entwurf der 2. Änderung und Ergänzung 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 23.09.2019 bis 25.10.2019 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 12.09.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-scharbeutz.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den **1.4. JAN. 2020**



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

- Es wird bescheinigt, dass am 16.01.2020 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, den 30.01.2020



Helten
(Helten)
- 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 **0.3. MRZ. 2020**



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **0.5. MRZ. 2020** durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **0.9. MRZ. 2020** in Kraft getreten.

Scharbeutz, den **1.9. MRZ. 2020**



Bettina Schäfer
- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Scharbeutz kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

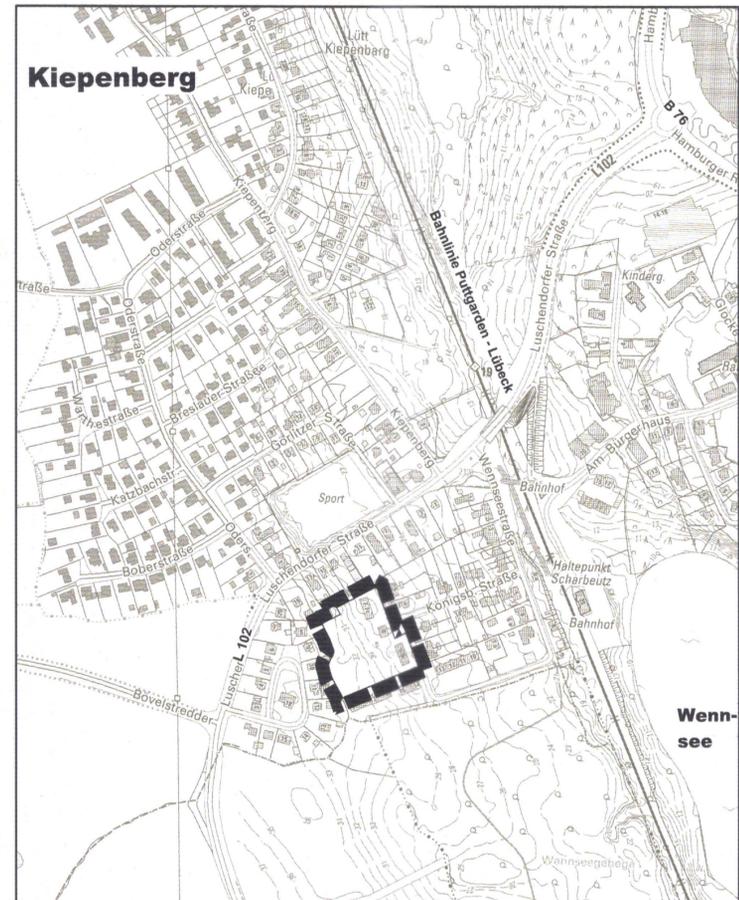
SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGRÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 -SCH-

für das Gebiet Scharbeutz, nördlich der Bebauung der Wenseestraße, südlich der Bebauung der Luschendorfer Straße und östlich der Bebauung der Straße Lütt Kiepenberg - westlich Königsberger Straße -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 11. Dezember 2019



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.