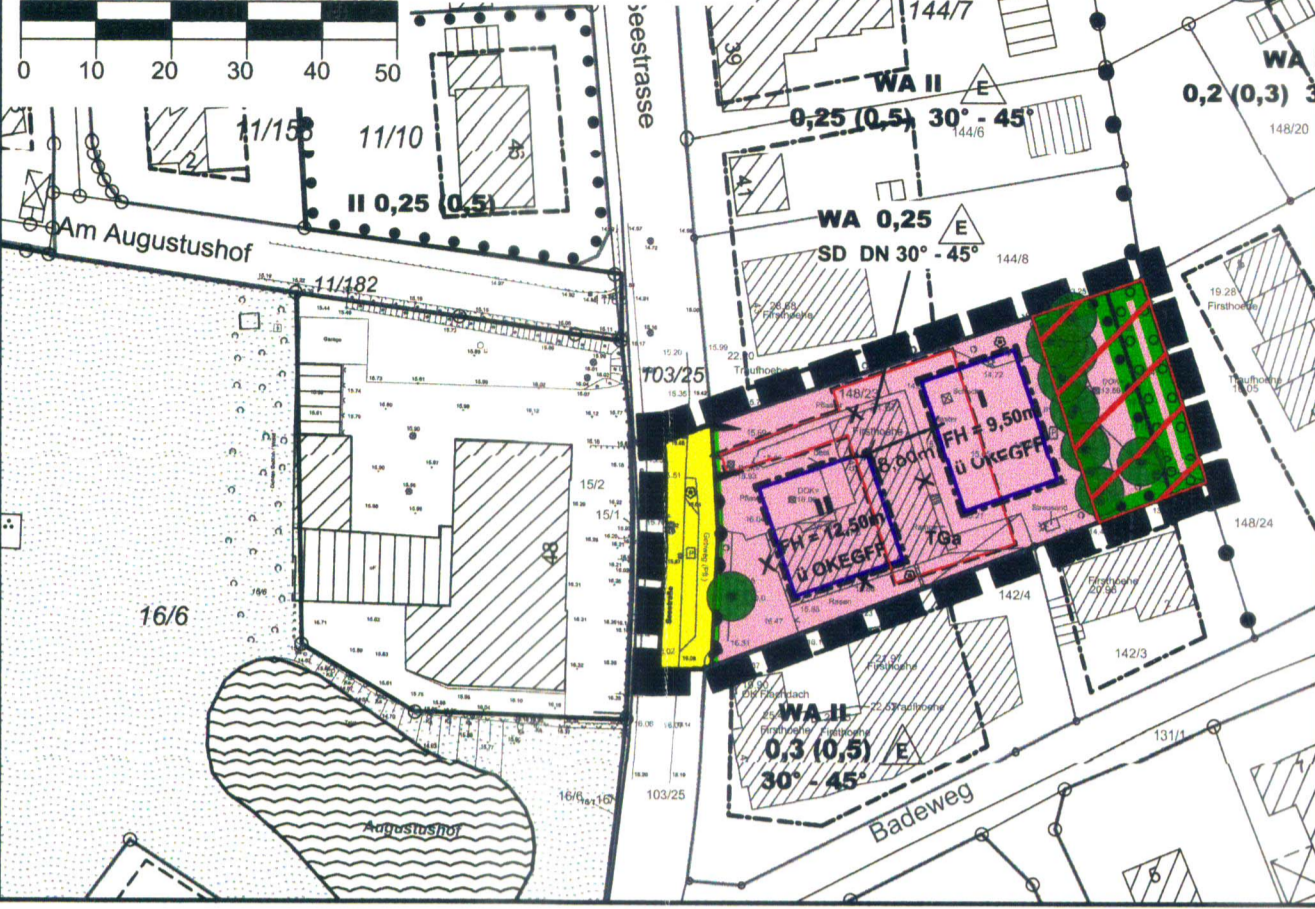


# BEBAUUNGSPLANES NR. 42 - SCH -, 2. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**0,25** GRUNDFLÄCHENZAHL

FH = 12,50m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN  
ü OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSEFERTIGFUSSBODEN

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG §§ 22 und 23 BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  
 EINFAHRT

BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

KEINE AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB  
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB  
BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

DACHNEIGUNG § 9 Abs. 4 BauGB  
DN 30° - 45° i.V. mit § 84 LBO

SATTELDACH SD

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR § 9 Abs. 1 Nr. 4 und  
NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, Nr. 22 BauGB  
GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

TIEFGARAGE TGA

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN 148/23

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

**1.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand;

2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,

3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

**1.2 ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)** (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die im Bebauungsplan maximal festgesetzten Grundflächen können ausnahmsweise für Außenterrassen und Balkone um bis 15% überschritten werden.

**2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO, § 16 BauNVO)

**2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Der zulässige Umfang entspricht Textziffer 1.2. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

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

Garagen, Carports und Nebengebäude sind in dem Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze, sowie einer gedachten straßenparallelen Verlängerung der Baugrenzen und der Straßenbegrenzungslinie der Seestraße unzulässig.

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

(1) **Dacheindeckung:** Spiegelnde oder glasierte Materialien zur Dacheindeckung sind unzulässig. Solaranlagen sind davon ausgenommen.

(2) **Einfriedigungen:** Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m anzulegen. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Seite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

**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.

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



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.07.2016 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, Seestraße 45, Flurstück 148/23, - Alte Post -, 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 03.03.2014 bis einschließlich 07.03.2014 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 26.02.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 08.07.2014 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 02.11.2015 bis einschließlich 04.12.2015 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 20.10.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-“ und ergänzend am 20.10.2015 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 03.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 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 29.03.2016 bis einschließlich 29.04.2016 während der Dienststunden 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 15.03.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und ergänzend am 16.03.2016 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 20.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

16. Aug. 2016

Scharbeutz, ...



(Vogel)  
- Bürgermeister -

9. Der katastermäßige Bestand am 02.08.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

19.08.2016

Eutin, ...



(Vogel)  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

25. Aug. 2016

Scharbeutz, ...



(Vogel)  
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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, wurden am 31. AUG. 2016... durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-“ und ergänzend am 31. AUG. 2016... auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01. SEP. 2016 in Kraft getreten.

02. Sep. 2016

Scharbeutz, ...



(Vogel)  
- Bürgermeister -

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 42 -SCH-

für das Gebiet: Scharbeutz, Seestraße 45, Flurstück 148/23  
- Alte Post -

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 20. Juli 2016

