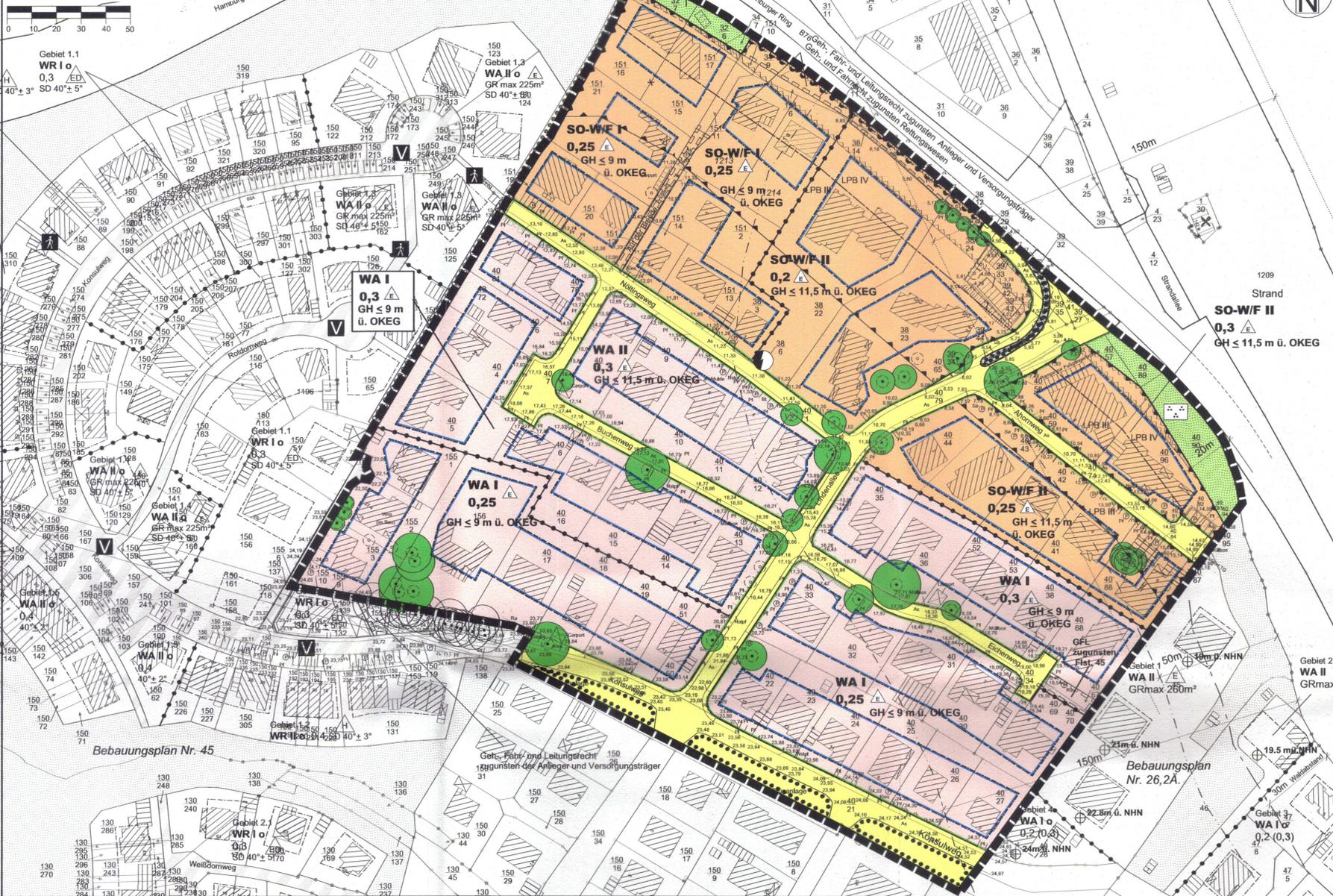


BEBAUUNGSPLAN NR. 95 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
SO-W/F SONSTIGE SONDERGEBIETE - WOHNEN/FERIENWOHNEN	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
GH ≤ 9 m ü. OKEG GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTMASS ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN	
STRASSENABGRENZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
VERKEHRSGRÜN	
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
ELEKTRIZITÄT	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
PARKANLAGE	

PLANANGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VOKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMPELBEREICH/ ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
BÖSCHUNG	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
ANBAUFREIE ZONE ZUR BUNDESSTRASSE	§ 29 StrWG
NUTZUNGSVERBOT	§ 81 LWG
BAUVERBOT	§ 82 LWG
GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	§ 35 LNatSchG

HINWEISE

1. FREMDENVERKEHRSSATZUNG
Die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes ist zu beachten.

2. 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.

TEIL B: TEXT

- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2017
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet -Wohnen/Ferienwohnen- dient der Unterbringung von Wohnungen und Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
(1) Sonstige Sondergebiet -Wohnen/Ferienwohnen- dient der Unterbringung von Wohnungen und Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
(2) Zulässig sind:
1. Sonstige Wohnungen
2. Ferienwohnungen
3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
5. Räume nach § 13 BauNVO
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
- 2.1 GRUNDFLÄCHEN, GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
(1) In den Baugebieten mit festgesetzter zulässiger Zweigeschossigkeit sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
(2) In den Baugebieten mit festgesetzter zulässiger Eingeschossigkeit sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,5 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)
- 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
(1) Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
5. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA-Gebieten mit festgesetzter zulässiger Eingeschossigkeit sind je Wohngebäude max. vier Wohnungen zulässig.
6. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig.
7. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
(1) Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmeweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.
(2) Abfahrampen zu Tiefgaragen dürfen erst in einem Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie der zugehörigen Erschließungsstraße beginnen.
8. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Lärmschutzmaßnahmen sind bei baulichen Erweiterungen sowie Ersatz- und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmmissionen zu treffen. Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung).
LPB IV: R_{w,ges}=40 dB
LPB III: R_{w,ges}=35 dB
Für Außenbauteile anderer Raumarten gelten Zu- oder Abschläge gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen.
(2) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere dem allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der B 76 abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
(3) Bei baulichen Erweiterungen sowie Ersatz- und Neubebauungen sind Terrassen, Balkone und Loggien in der ersten Baureihe im Lärmpegelbereich IV entlang der B 76 objektbezogen soweit durch bauliche Maßnahmen zu schützen, dass der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag nachweislich eingehalten wird.
(4) Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95 -Sch- zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt der Baurealisierung geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.
9. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
(1) Entlang der Straßen ist je Grundstück ein standortgerechter Laubbaum oder eine Kiefer zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
(2) Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.
(3) Die mit Bindungsgeboten für den Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch fachgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.
10. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenmitte,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
11. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
11.1 HAUPTANLAGEN
(1) Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45°. Besondere Bauteile können abweichend gestaltet werden.
(2) Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien sowie Gründächer zulässig. Ausnahmeweise können andere Farbtöne zugelassen werden.
(3) Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Oberhalb eines Staffelfgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.
11.2 GARAGEN UND NEBENANLAGEN
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Dächer mit einer Neigung von weniger als 15° sind zu begrünen.
11.3 EINFRIEDRUNGEN
Einfriedigungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen und bepflanzt Trockenmauern zulässig. Grundstückseitig ist zusätzlich ein Zaun in gleicher Höhe zulässig.
11.4 STELLPLÄTZE
Je Wohneinheit (Dauerwohnung und Ferienwohnung) ist ein Stellplatz nachzuweisen.
12. 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.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 95 -Sch- für das Gebiet Scharbeutz, Lindenallee von der Strandallee bis zum Konsulweg, Auf der Breede, Nollingsweg, Buchenweg, Eichenweg und Ahornweg - untere Lindenallee - 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 01.07.2019 bis einschließlich 12.07.2019 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 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 19.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 11.08.2020 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 16.11.2020 bis einschließlich 18.12.2020 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 28.10.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-scharbeutz.de/BauPlanung ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, den **15. März 2021**
- Bad Schwartau, den **15.04.2021**
- Scharbeutz, den **6. Mai 2021**
- Scharbeutz, den **7. Mai 2021**
- Scharbeutz, den **20. Mai 2021**

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 95 -SCH-

für das Gebiet Scharbeutz, Lindenallee von der Strandallee bis zum Konsulweg, Auf der Breede, Nollingsweg, Buchenweg, Eichenweg und Ahornweg - untere Lindenallee -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000
Stand: 17. März 2021

