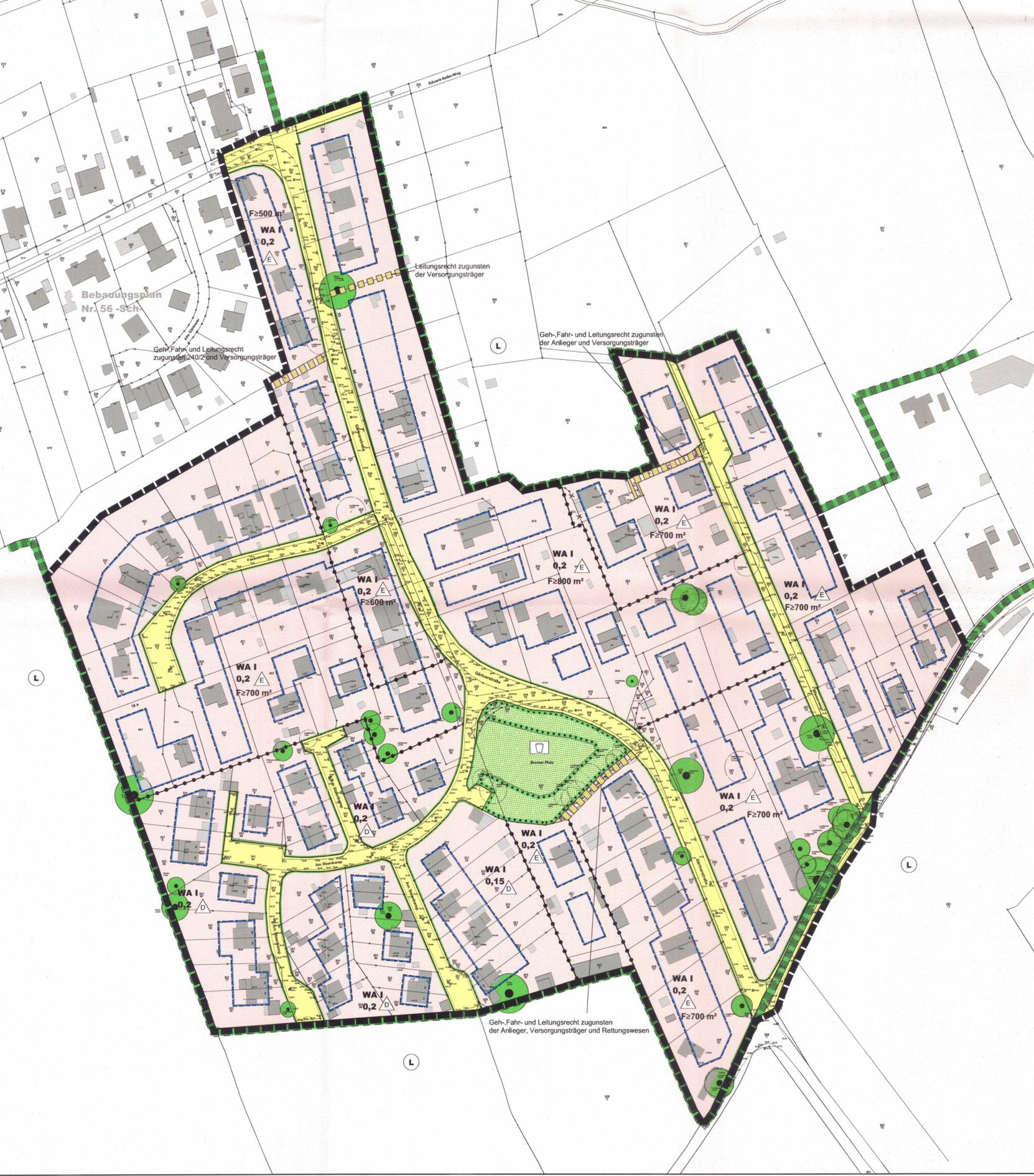
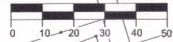


BEBAUUNGSPLAN NR. 4G, NEUAUFSTELLUNG GEMEINDE SCHARBEUTZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021 (BauNVO)

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
	WA I 0,2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	I	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN (ÖFFENTLICH)	
	SPIELPLATZ	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs. 6 BauGB
	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	F=600 m² MINDESTGRÖÖRE DER BAUGRUNDSTÜCKE	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
 - 1.1 GRUNDFLÄCHENZAH, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,4 zulässig.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf für nicht überdachte Außenterrassen um bis zu 10% überschritten werden.
 - 1.2 HOHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe darf max. 10 m oberhalb der zugehörigen Straßenverkehrsfläche jeweils in der Mitte der straßenseitigen Baugrenze bzw. auf den Flurstücken 252/6 und 253/4 bei 36 m ü. NHN und 247/2 bei 37 m ü. NHN liegen.
- 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- 3. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie bzw. dem zugehörigen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht unzulässig. Hiervon ausgenommen ist der Straßenzug Steenkamp.
- 4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den Gebieten mit nur zulässiger Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte max. eine Wohnung zulässig.
 - In den Gebieten mit nur zulässiger Einzelhausbebauung ist je angefangene 500 m² Grundstücksgröße max. eine Wohnung zulässig.
- 5. GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.
- 6. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1 GELÄNDEVERLAUF**
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,60 m zulässig.
 - 6.2 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - 7.1 HAUPTANLAGEN**
 - Es sind nur gleichgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-47° zulässig.
 - Für die Dacheindeckung sind nur rote bis rotbraune, graue bzw. anthrazitfarbene Materialien oder Gründächer zulässig. Spiegelnd glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen. Oberhalb des festgesetzten zulässigen Vollgeschosses darf nur noch ein oberstes Geschoss errichtet werden.
 - Ein Zurückspringen der Außenwände des Dachgeschosses gegenüber dem darunterliegenden Geschoss ist nicht zulässig.
 - Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.
 - 7.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE**
Garagen, Carports und Nebengebäude sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
 - 7.3 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
 - 7.4 STELLPLÄTZE**
Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten (§ 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO).
 - 8. 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
1. **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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23811 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 15.12.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4-G-Neuaufstellung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Klingberg, Gärtnerstraße von Fahrkampweg bis Eduard-Seiler-Weg, Fasanenweg, Am Steenkamp, Rolandsweg und Wiesenweg - Oberer Klingberg -, 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 05.11.2021.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauamt am 02.03.2021.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 15.03.2021 bis 26.03.2021 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
 - Die Nachbargemeinden, 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 22.02.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 18.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4-G- 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 04.10.2021 bis einschließlich 05.11.2021 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 21.09.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauamt örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauamt ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Scharbeutz, den 06. Jan. 2022

- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin
 - Es wird bescheinigt, dass alle am 05.01.2022 im Verzeichniskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planzeichnungen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Kiel, den 09. Jan. 2022

- Müller -
Gemeindefach. best. Verm.-Ang.
 - Die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Scharbeutz, den 19. Jan. 2022

- 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 1. Feb. 2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauamt ins Internet eingestellt und örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 mit dem 2. Feb. 2022 in Kraft getreten.
Scharbeutz, den 3. Feb. 2022

- Bettina Schäfer -
Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4-G-NEUAUFSTELLUNG

Gebiet: Klingberg, Gärtnerstraße von Fahrkampweg bis Eduard-Seiler-Weg, Fasanenweg, Am Steenkamp, Rolandsweg und Wiesenweg - Oberer Klingberg -

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 15. Dezember 2021

