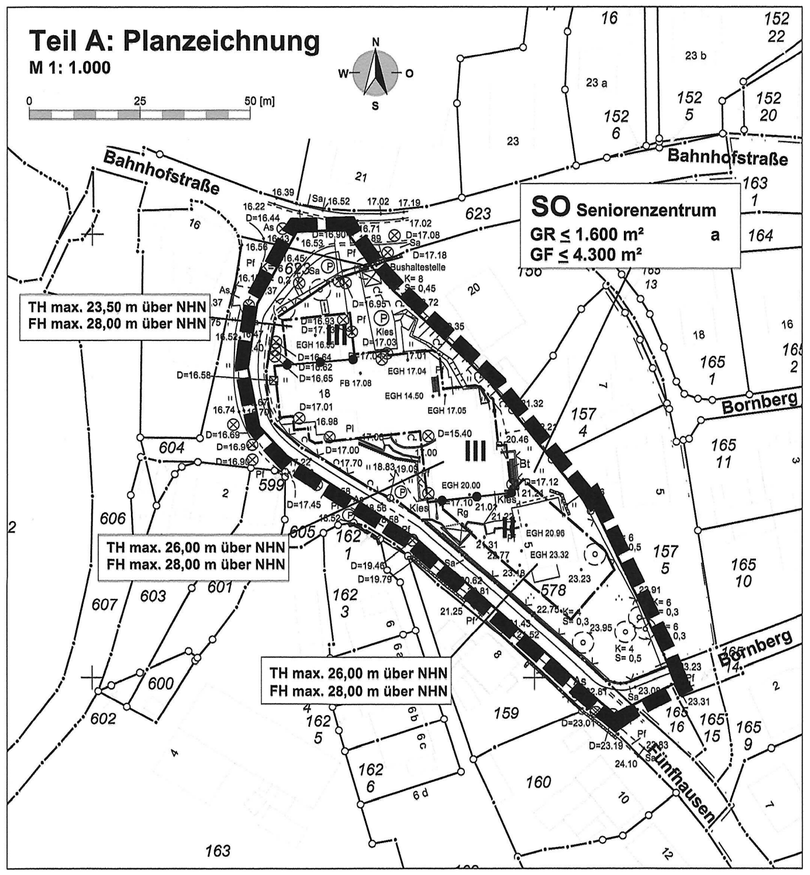
# Gemeinde Scharbeutz
# vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 -Sch-

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a und § 12 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2022 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 21 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz; Gebiet: Gleschendorf, südlich der Bahnhofstraße, nördlich und östlich der Straße Fünfhausen und westlich der Bebauung der Straße Bornberg - Drei Linden -,
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung

**M 1: 1.000**




## Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017

**I. Festsetzungen** (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Seniorenzentrum

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR ≤ 1.600 m² — Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
GF ≤ 4.300 m² — Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH max. 26,00 m — Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
FH max. 28,50 m — Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
über NHN — bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
a — abweichende Bauweise zulässig

**Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

**Sonstige Planzeichen**

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
578 — Flurstücksbezeichnung
vorhandene bauliche Hauptanlage
vorhandene bauliche Nebenanlage
23.23 — Höhenpunkte

## Teil B: Text

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

**1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) - Seniorenzentrum -** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet "*Seniorenzentrum*" dient zu Zwecken der Bereitstellung von Wohnraum an ältere bzw. pflegebedürftige Personen sowie deren Betreuung und Pflege sowie den dazugehörigen nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung des Gebietes, die dem Seniorenzentrum dienen.

(2) Zulässig sind in dem SO-Gebiet:
1. ein Seniorenheim für ältere bzw. pflegebedürftige Personen als Pflegeheim,
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
3. bauliche Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke,
4. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem SO-Gebiet-Seniorenzentrum dienen,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen durch die mit den Hauptanlagen verbundenen baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen, die mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder Ähnliches, bis zu bis zu 25 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in dem SO-Gebiet um 400 m².

**2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im SO-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

**3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

**3.1 Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

**3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in dem SO-Gebiet die Überschreitung der Baugrenzen als Bestandteil der überbaubaren Grundstücksflächen durch Balkone bis maximal 3 m sowie durch Terrassen zulässig.

**4. Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des Baugrundstückes darf für das SO-Gebiet 3.000 m² nicht unterschreiten.

**5. Baurecht auf Zeit** (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes des SO-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das SO-Gebiet sind zulässig.

**6. Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

(1) Nebengebäude: Für Gebäudeseiten von Nebengebäuden, die von der Straßenverkehrsfläche "*Bahnhofstraße*" sichtbar sind, sind die gleichen Materialien zu verwenden, wie für die Hauptkörper.

(2) Material der Dachpfannen: Zulässig sind rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen. Reflektieren- de bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig.

(3) Anzahl der Stellplätze: Im Plangebiet sind mindestens 11 Stellplätze nachzuweisen.

## Verfahrensvermerk

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 18.01.2019 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 14.01.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 09.03.2021 und am 30.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom 12.04.2021 bis einschließlich 14.05.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.03.2021 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd*" und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauleitplanung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauleitplanung ins Internet gestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.03.2021 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 16.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. 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 und der Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom 03.01.2022 bis zum 04.02.2022 während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.12.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten Ostholsteiner Nachrichten Süd" und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauleitplanung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der erneuten Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden über der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauleitplanung ins Internet gestellt.

Scharbeutz, 15. Sep. 2022 Siegel - Bettina Schäfer - Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 14.07.2022 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, 19.09.2022 Siegel (Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Vorhaben- und Erschließungsplan am 29.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, 20. Sep. 2022 Siegel - Bettina Schäfer - Bürgermeisterin

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

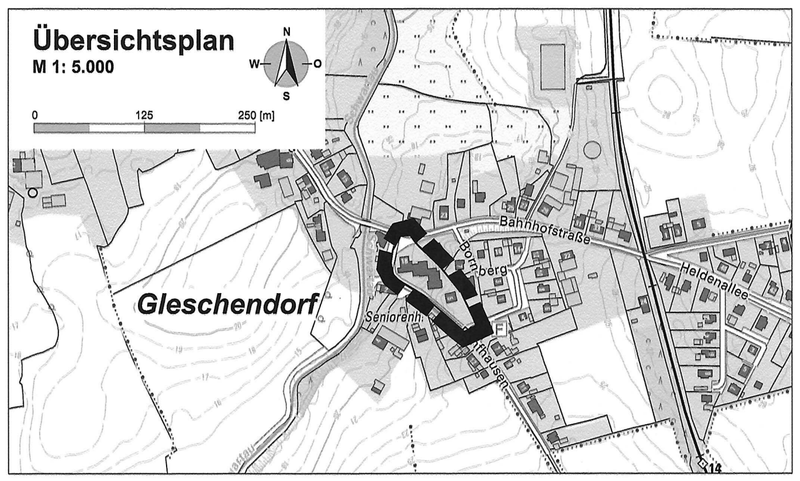
Scharbeutz, 21. Sep. 2022 Siegel - Bettina Schäfer - Bürgermeisterin

11. 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 28. SEP. 2022 durch Abdruck in den „*Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd*" und über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauleitplanung 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung Schleswig-Holstein) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 29. SEP. 2022 in Kraft getreten.

Scharbeutz, 30. SEP. 2022 Siegel - Bettina Schäfer - Bürgermeisterin

## Übersichtsplan

**M 1: 5.000**




## Satzung der Gemeinde Scharbeutz über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 21 -Sch-

Gebiet: Gleschendorf, südlich der Bahnhofstraße, nördlich und östlich der Straße Fünfhausen und westlich der Bebauung der Straße Bornberg - Drei Linden -

Stand: 29. Juni 2022

**Gesetzliche Grundlagen:**

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, I. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, eingesehen werden.


Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de