

# BEBAUUNGSPLAN NR. 98 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M: 1:1000



## PLANZEICHNEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN	
	RENZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>0,25</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
<b>II</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
<b>GH≤10m</b>	MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN
<b>FH≤9m</b>	MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN
<b>TH≤3,5m</b>	MAX. TRAUFBÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSLÄCHEN
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN
	PARKANLAGE
	WALDSCHUTZSTREIFEN

RECHTSGRUNDLAGEN	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	ANBAUVERBOTZONE
	WALDABSTAND
	ELEKTRIZITÄT § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGELBEREICHE MIT ABGRENZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 16 Abs. 5 BauNVO
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	MÜLLSAMMELPLATZ

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	ANBAUVERBOTZONE § 9 Abs. 6 BauGB
	30 m WALDABSTAND § 9 Abs. 1 FStrG § 24 LWaldG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	MÜLLSAMMELPLATZ

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)  
Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO sind allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 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 nicht überdachte Außenterrassen um bis zu 10% überschritten werden.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)  
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche zulässig. Baurechtliche Belange bleiben unberührt.
- 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.
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In den WA-1-Gebieten ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße max. eine Wohnung zulässig.
- GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
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.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen der Zweckbestimmung Waldschutzstreifen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzustellen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen (ausgenommen Zäune) im Umfang von max. 0,80 m zulässig.
- LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Lärmschutzmaßnahmen sind bei baulichen Erweiterungen sowie Ersatz- und Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmimmissionen zu treffen. Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung:  
LPB IV; R<sub>w</sub>ges=40 dB  
LPB III; R<sub>w</sub>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<sub>w</sub>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 den 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 den beiden am stärksten belasteten Baufeldern der Grundstücke Gorch-Fock-Ring 1 und 40 objektspezifisch sowie 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 in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 98 -Sch- zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt der Baurealisierung geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

## 10. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

- Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.
- Die mit Bindungsgeboten für den Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch fachgerechte Neupflanzungen zu ersetzen.

## 11. HÖHENLAGE

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

- Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenmitte,
  - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der straßenseitigen Gebäudeseite, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
  - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenseite, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

## 12. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

### 12.1 HAUPTANLAGEN

- Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz und weißes, gelbes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk sowie Holzfassaden zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 30% der öffnungsfreien Außenwandfläche zulässig.
- In den WA-1-Gebieten sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25-47° zulässig.
- Für die Dacheindeckung sind nur anthrazitfarbene Materialien oder Gründächer zulässig. Spiegeld glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
- Oberhalb des festgesetzten zulässigen Vollgeschosses / der festgesetzten max. zulässigen Vollgeschosse darf nur noch ein oberstes Geschoss errichtet werden.
- Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

### 12.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.

## 13. 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

- FREMDENVERKEHRSSATZUNG**  
Die Satzung der Gemeinde Scharbeutz über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr für Teilbereiche des Gemeindegebietes ist zu beachten.
- 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, 23611 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 29.06.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 98 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, Gorch-Fock-Ring, Passatsstieg, Störtebekerstieg und Graf-von-Luckner-Stieg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeinde Scharbeutz vom 07.05.2019.  
Die ursprüngliche 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/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) am 24.07.2019.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 16.11.2020 bis einschließlich 27.11.2020 durch Auslastung in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
  - Die Sachverständigen, 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 20.10.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 30.03.2021 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 17.05.2021 bis einschließlich 18.06.2021 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 04.05.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung wurde durch die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.01.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 4 Abs. 4 BauGB wurden der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB am 05.01.2022 erneut über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) informiert.
  - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 02.11.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur erneuten 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 24.01.2022 bis einschließlich 25.02.2022 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.01.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) öffentlich bekannt gemacht. Gemäß § 4 Abs. 4 BauGB wurden der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB am 05.01.2022 erneut über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) informiert.
- Scharbeutz, den 05. Dez. 2022
- Bettina Schäfer  
Bürgermeisterin
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2022 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 14.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Scharbeutz, den 14. Jan. 2023
  - Es wird bescheinigt, dass am 02.06.2022 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Bad Schwartau, den 27.02.2023
  - Die Bebauungsplanurkunde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Scharbeutz, den 06. März 2023
  - 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 13. März 2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter [www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan](http://www.gemeinde-scharbeutz.de/bauaufstellungsplan) ins Internet eingestellt und öffentlich 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 13. März 2023 in Kraft getreten.  
Scharbeutz, den 13. März 2023
- Bettina Schäfer  
Bürgermeisterin

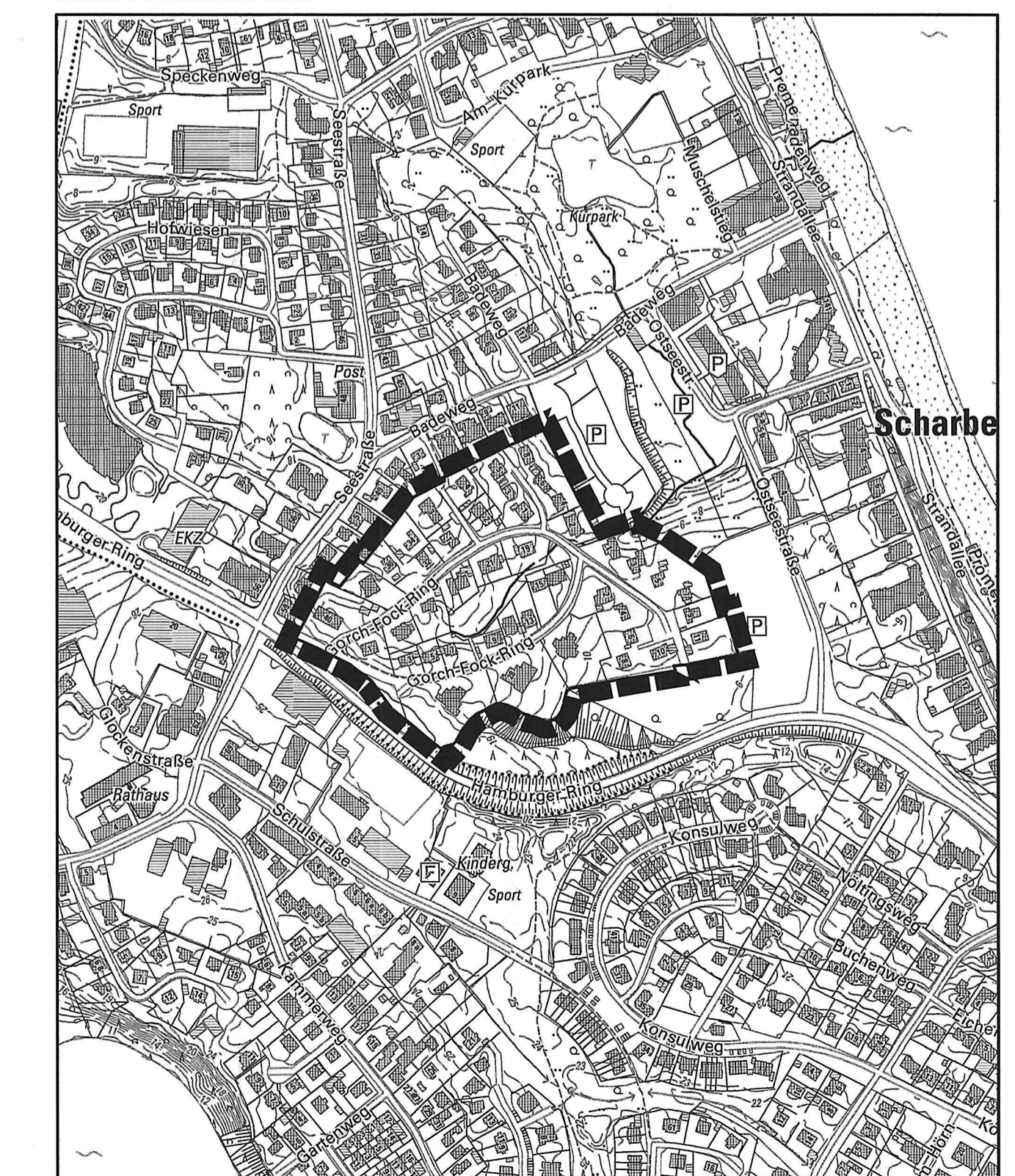
## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 98 -SCH-

für ein Gebiet in Scharbeutz, Gorch-Fock-Ring, Passatsstieg, Störtebekerstieg und Graf-von-Luckner-Stieg

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. Dezember 2022



PDH  
PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN