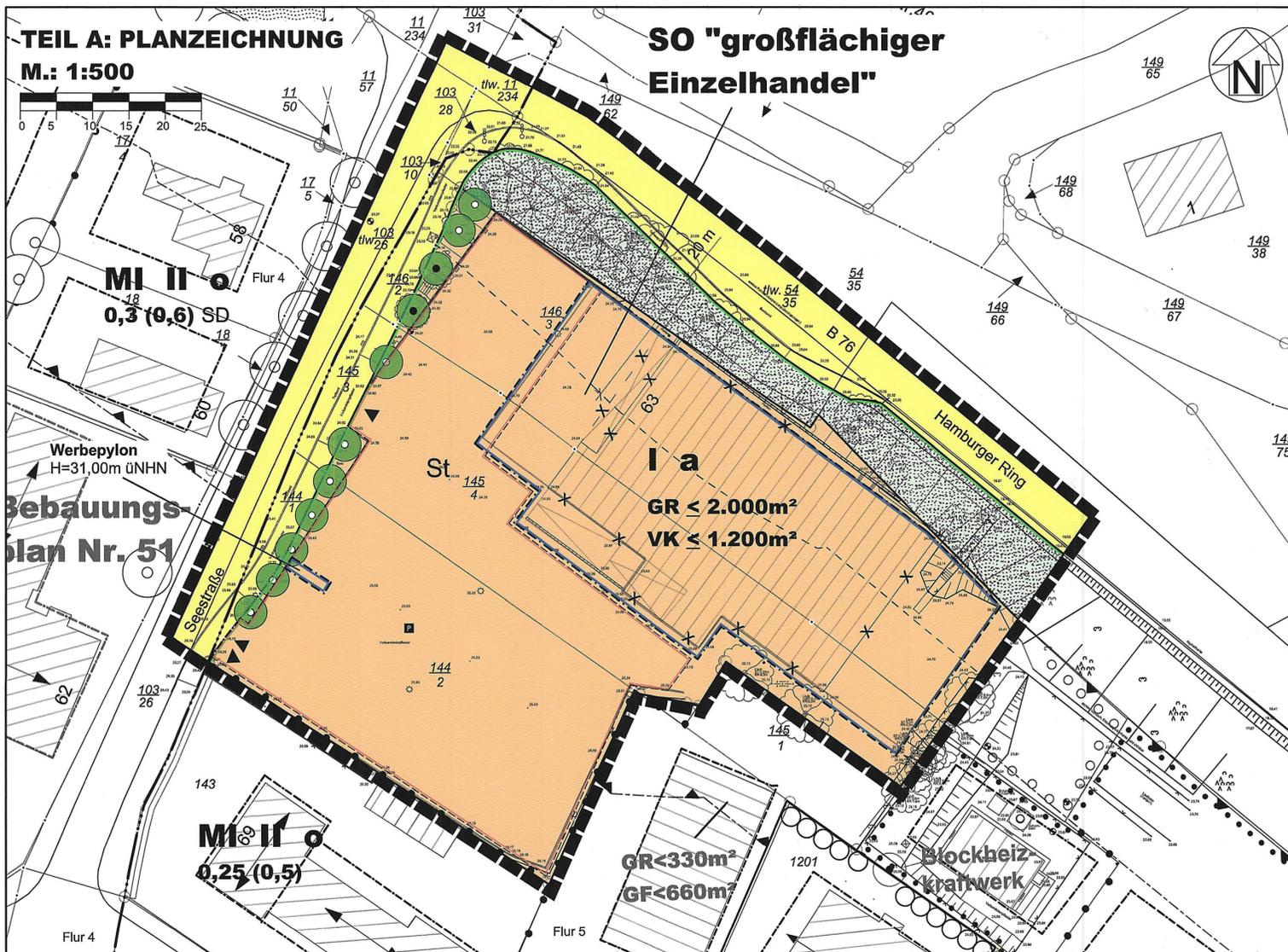


3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 53 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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) i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2022 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, südlich der Seestraße, westlich der B 76, - Aldi-Markt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 09.02.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 14.01.2021.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 25.01.2021 bis 05.02.2021 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
3. Die Nachbargemeinden, 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 08.01.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 26.04.2022 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.06.2022 bis 15.07.2022 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 31.05.2022 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 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 26. Jan. 2023



Bettina Schäfer
Bürgermeisterin

9. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom 27.02.2023 in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, den 6.3.2023



Kerstin Kummer
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Scharbeutz, den 10. März 2023



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 10. März 2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und unter www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung ins Internet eingestellt und 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10. März 2023 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 18. März 2023



Bettina Schäfer
Bürgermeisterin

PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2021

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GR ≤ 2.000 m² GRUNDFLÄCHE

VK ≤ 1.200 m² VERKAUFSFLÄCHE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSGRÜN

▲ ▲ EIN- UND AUSFAHRTEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

● ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

St STELLPLÄTZE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

□ VORHANDENE BAULICHE ANLAGE

□ ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE

○ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

--- VORHANDENE FLURGRENZEN

— WINKELSTÜTZWAND

143 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

● ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

--- ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE-

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

§ 11 BauNVO (Baunutzungsverordnung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

§ 29 StrVG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 -15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL -

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Waren des täglichen Bedarfs aus dem nahversorgungsrelevanten Sortiment. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Verkaufsfläche.

1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 86 LBO)

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) sind im Sondergebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 250 % und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Ausnahmsweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise, abweichend von der offenen Bauweise, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- (1) Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - (2) Innerhalb des Plangebietes sind mindestens neun heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe bzw. der Pflanzfläche muss mindestens 5 m² betragen. (Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste siehe Begründung)

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf dem Dach zulässig.

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.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 53 -SCH-

für das Gebiet Scharbeutz, südlich der Seestraße, westlich der B 76, - Aldi-Markt -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. Dezember 2022

