

BEBAUUNGSPLAN NR. 51 -SCH-, 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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



PRÄAMBEL

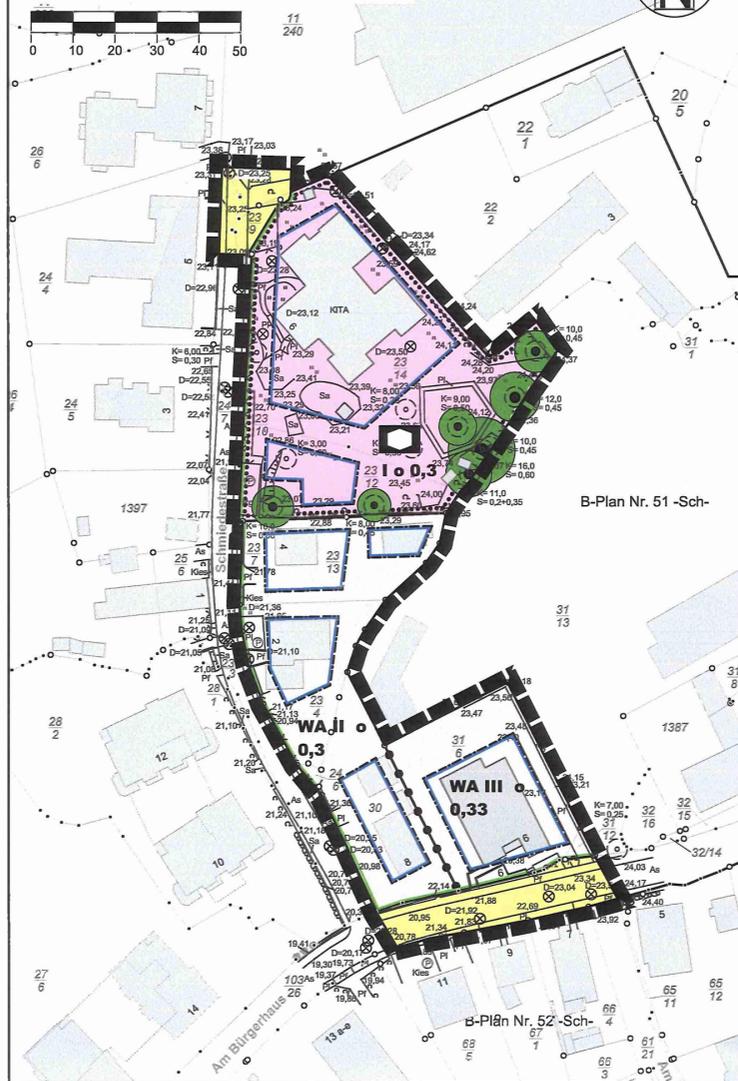
Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.2023 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Scharbeutz, östlich der Schmiedestraße, südlich des Parkplatzes des Baumarktes und nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes - Kindertagesstätte - 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 24.04.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 05.04.2022.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 19.04.2022 bis 29.04.2022 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
 - 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 31.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 25.10.2022 den Entwurf der 3. Änderung 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 28.11.2022 bis 06.01.2023 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 15.11.2022 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.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2023 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 22.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.
- Scharbeutz, den 19. April 2023
- Scharbeutz, den 27.04.2023
- Scharbeutz, den 02. Mai 2023
- Scharbeutz, den 18. SEP. 2023

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
(1) Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden.
(2) Die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO darf insgesamt um bis zu 20 % überschritten.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 23 BauNVO)
(1) Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
(2) In geringem Umfang ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m von Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker und Treppenhäuser oder Vordächer) bedingt ist.
- GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
5.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)
Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudesseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite.
4. Liegt die Baufläche in der Straßenecksituation und wird der Erdgeschossfußboden nicht abgestuft, so ist der jeweils höhere Bezugspunkt zu wählen.

PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2021

I. FESTSETZUNGEN

- RECHTSGRUNDLAGEN**
§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuches)
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1-11 BauNVO
§ 4 BauNVO
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,33** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO
- o** OFFENE BAUWEISE
--- BAUGRENZE

FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF

- § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- SOZIALE ZWECKE DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN**

VERKEHRSLÄCHEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE**
STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

PLANUNGEN, 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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**
GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
HÖHENPUNKTE

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. 51 -SCH-

für ein Gebiet in Scharbeutz, östlich der Schmiedestraße, südlich des Parkplatzes des Baumarktes und nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes - Kindertagesstätte -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5000

Stand: 22. März 2023

