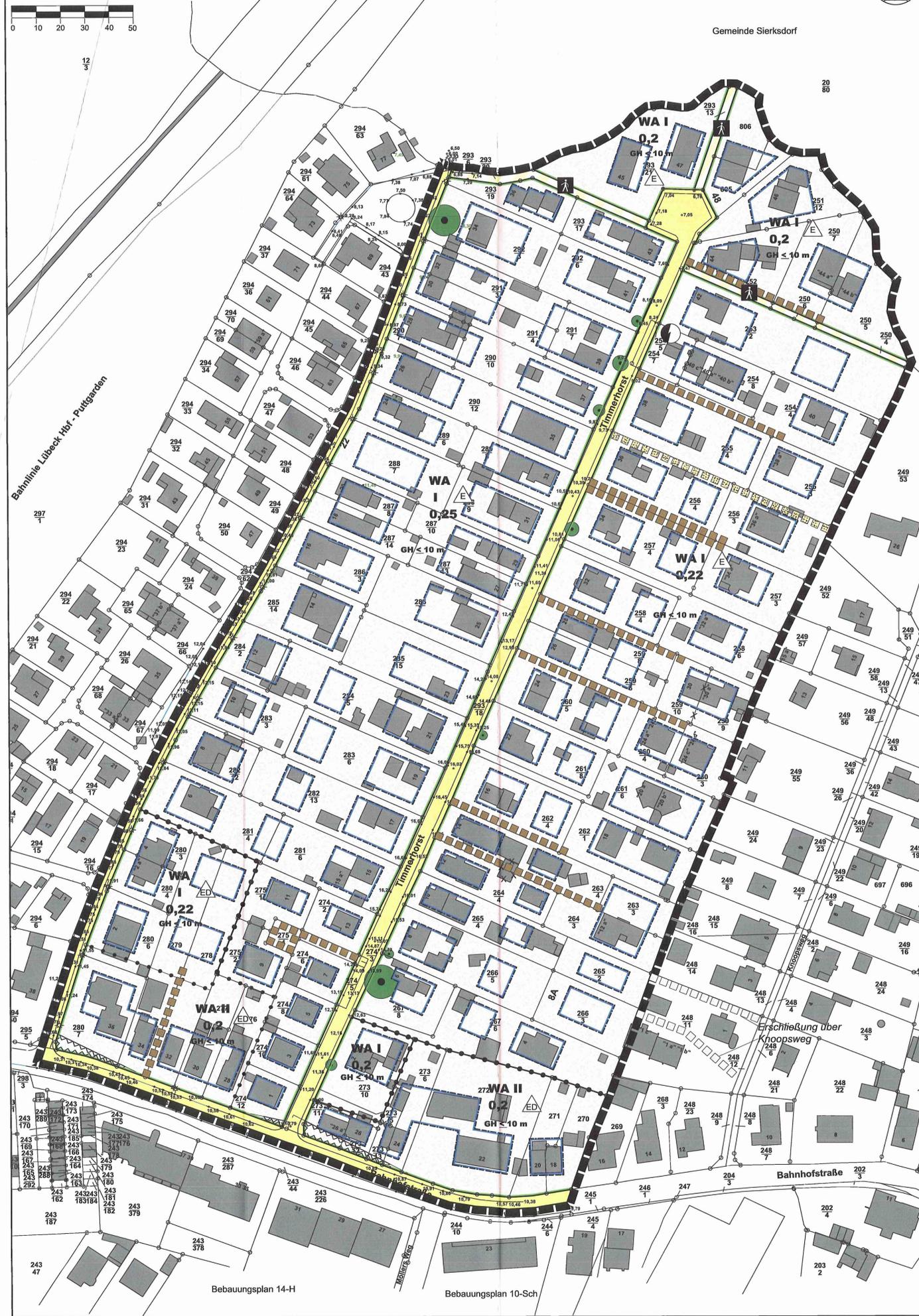


NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 1-SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

| I. FESTSETZUNGEN | | RECHTSGRUNDLAGEN |
|------------------|--|---|
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | ALLGEMEINE WOHNGBIETE | § 4 BauNVO |
| | MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| | GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß | § 16 BauNVO |
| | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß | |
| | MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER BEZUGSPUNKT (VGL. TEXTZIFFER 2.2) | |
| | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
| | NUR EINZELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG | |
| | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER IN OFFENER BAUWEISE ZULÄSSIG | |
| | BAUGRENZE | |
| | STRASSENBEREINIGUNGSLINIE | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | |
| | VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG | |
| | FLUSSWEG | |
| | FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB |
| | ELEKTRIZITÄT | |
| | 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 | |
| | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN ANLIEGER, VERSORGSSTRÄGER, FEUERWEHR UND RETTUNGSDIENSTE | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER VERSORGSSTRÄGER | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | § 16 BauNVO |
| | II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | |
| | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN | |
| | GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE | |
| | KÜNFTIG FORTFALLENE FLURSTÜCKSGRENZEN | |
| | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN | |
| | SICHTFELDER | |

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGBIET** (§ 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. (Hotel)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind die in § 13a BauNVO aufgeführten Ferienwohnungen ausnahmsweise zulässig.
 - 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 0,5 zulässig.
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf für nicht überdachte Außenterrassen um bis zu 10% überschritten werden. (§ 16 BauNVO)
 - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der jeweils zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten straßenseitigen Baugrenze
 - 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.
 - GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
 - BESCHRÄNKUNG DER ZAHLE DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In dem WA I Gebiet mit festgesetzter zulässiger Eingeschossigkeit sind je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig.
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sich behindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Stell- oder Parkplätze ausgewiesen werden.
 - ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Stellplatzanlagen an der Bahnhofstraße mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie durch Hecken aus Laubgehölzen einzufrieden.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - HAUPTANLAGEN**
 - Für den Hauptkörper wird eine Dachneigung von über 20° festgesetzt.
 - Für die Dacheindeckung sind nur rot bis rotbraune, anthrazitfarbene oder Gründach zulässig. Spiegelfeld glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
 - Oberhalb des festgesetzten zulässigen Vollgeschosses / der festgesetzten max. zulässigen Vollgeschosse darf nur ein oberstes Geschoss errichtet werden.
 - Überreiner liegende Dachgauben sind unzulässig.
 - GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN**
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper oder in Holz auszuführen. Begrünte Flachdächer sind zulässig.
 - GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
 - Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasserunfangemäßig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
 - Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.
 - EINFRIEDRUNGEN**
 - Einfriedrungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedrungen wird auf max. 1,2 m begrenzt. Gabelnenden und Kunststoffeinfriedrungen in Zäune sind unzulässig.
 - 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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.09.2023 folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplan Nr. 1 SCH der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Hafkrug, nördlich der Bahnhofstraße, südlich der Gemeindegrenze, östlich des Karkstieges und westlich der Bebauung des Knoopsweges - Timmerhorst -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.01.2022 bis 11.02.2022 durch Aushang durchgeführt.
 - Die Nachbargemeinden, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 12.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 31.05.2022 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 19.09.2022 bis 21.10.2022 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 07.09.2022 durch Abdruck in den „Libecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und über die 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 auszuliegenden Unterlagen wurden über 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 05.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, den 11. JAN. 2023
- Bettina Schäfer - Bürgermeisterin
- 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 haben in der Zeit vom 27.03.2023 bis 28.04.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 15.03.2023 durch Abdruck in den „Libecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz über www.Gemeinde-Scharbeutz.de/Bauleitplanung ins Internet eingestellt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.09.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Scharbeutz, den 04. OKT 2023
- Bettina Schäfer - Bürgermeisterin
- Kiel, den 11.10.2023
- (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Scharbeutz, den 16. OKT 2023
- 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 01.11.2023 durch Abdruck eines Hinweises in den „Libecker 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
- Die Satzung ist mit dem am 31.11.2023 in Kraft getreten.
- Scharbeutz, den 01. NOV. 2023
- Bettina Schäfer - Bürgermeisterin

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1-SCH-

für ein Gebiet in Hafkrug, nördlich der Bahnhofstraße, südlich der Gemeindegrenze, östlich des Karkstieges und westlich der Bebauung des Knoopsweges - Timmerhorst -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000
Stand: 27. September 2023

