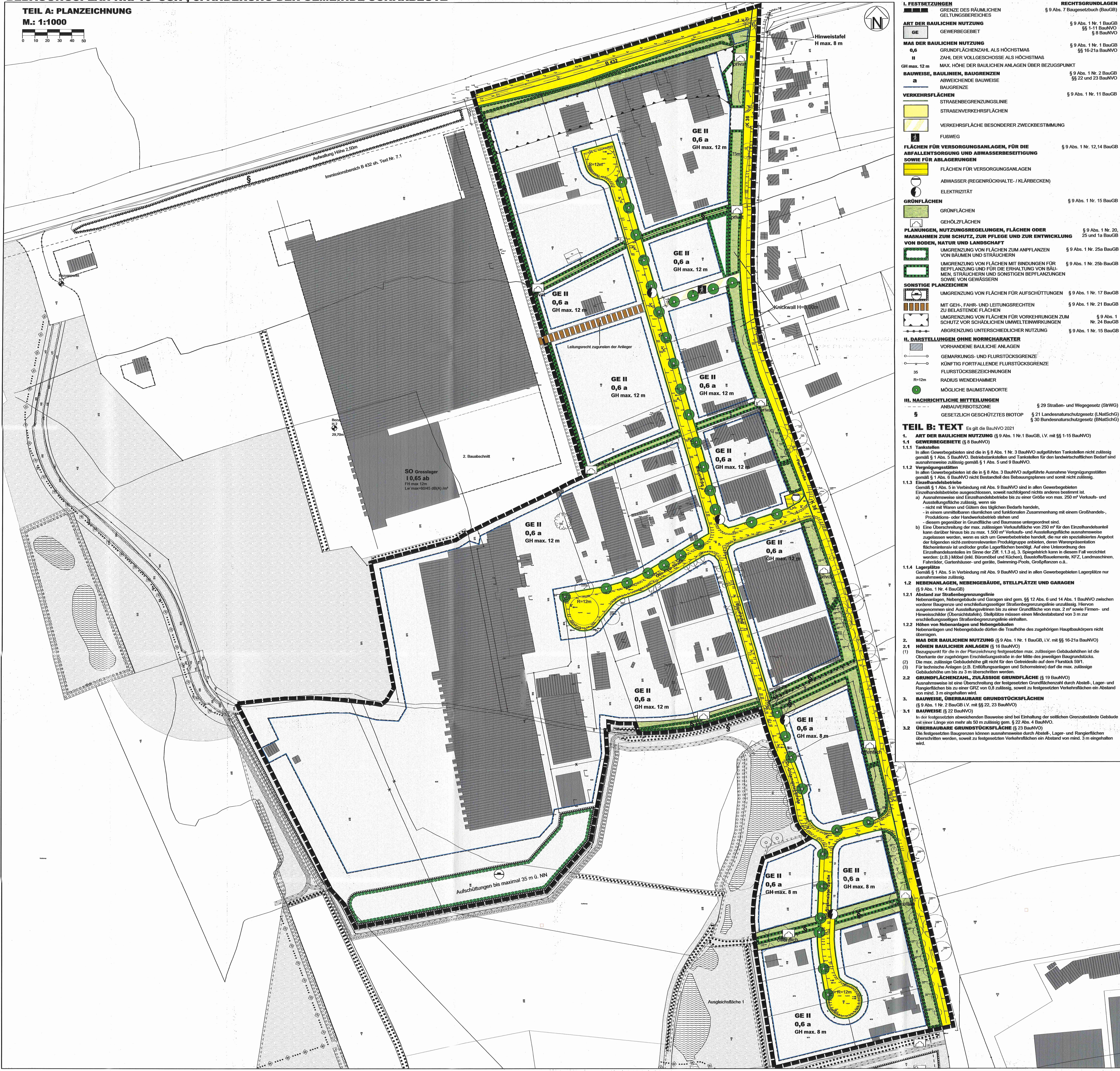
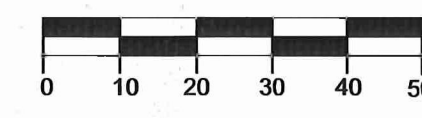


BEBAUUNGSPLAN NR. 16 -SCH-, 5. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die Bauordnungsverordnung 2021 (BauNVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
GE	GEWERBEGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 1-11 BauNVO § 9 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 16-21a BauNVO
GH max. 12 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO § 16-21a BauNVO
BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO § 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSLINIEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETFÖHRUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauNVO
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MANNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VOM BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauNVO
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2021

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, LV mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Tankstellen
In allen Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO. Tankstellen sind für landwirtschaftlichen Bedarf und ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO.

1.1.2 Vergnügungstätten
In allen Gewerbegebieten ist die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme Vergnügungstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.1.3 Einzelhandelsbetriebe
Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist:
a) Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unverfügbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesen gegenüber in Grundfläche und Bauweise abgegrenzt sind.
b) Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsbetrieb kann darüber hinaus bis zu max. 1.500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe handelt, die nur ein spezialisiertes Angebot der folgenden nicht-zentrenrelevanten Produktgruppen anbieten, deren Warenpräsenzflächenintensiv ist und/oder große Lagerflächen benötigt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsbetriebes im Sinne der Ziff. 1.1.3 a), 3. Spielplatz kann in diesem Fall verzichtet werden (z.B. Möbel (inkl. Büromöbel und Küchen), Baustoffe/Baumaterialien, KFZ, Landmaschinen, Fahrräder, Gartenläusen- und -geräte, Swimming-Pools, Großflächen o.ä.).

1.1.4 Lagerplätze
Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten Lagerplätze nur ausnahmsweise zulässig.

1.2 NEBENANLAGEN, NEBENGEBÄUDE, STELLPLATZ UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

1.2.1 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie
Nebenanlagen, Nebengebäude und Garagen sind gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO zwischen vorderer Baugrenze und einschließungsgerechter Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Ausstellungsflächen bis zu einer Grundfläche von max. 2 m² sowie Hinweis- und Hinweisschilder (Übersichtstafeln). Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3 m zur einschließungsgerechten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

1.2.2 Höhen von Nebenanlagen und Nebengebäuden
Nebenanlagen und Nebengebäude dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Hauptbaukörpers nicht übersteigen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, LV mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 16 BauNVO)
(1) Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.
(2) Die max. zulässige Gebäudehöhe gilt nicht für den Gefällestoß auf dem Flurstück 59/1.
(3) Für technische Anlagen (z.B. Erhellungsanlagen und Schornsteine) darf die max. zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig, soweit zu festgesetzten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 3 m eingehalten wird.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, LV mit §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig gem. § 22 Abs. 4 BauNVO.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Die festgesetzten Baugrenzen können ausnahmsweise durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen überschritten werden, soweit zu festgesetzten Verkehrsflächen ein Abstand von mind. 3 m eingehalten wird.

- 4. GRUNDSTÜCKSZUFÄHRTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)
In allen Gewerbegebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt in einer Breite von max. 8 m zulässig. Alternativ können max. zwei Zufahrten mit einer Breite von jeweils max. 4 m zugelassen werden. Hiervon ausgenommen ist die vorhandene Zufahrt des Flurstücks 59/1 zur Fährstraße.
- 5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO)
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gilt folgendes:
(1) Für Außenbauteile von Büroräumen ergibt sich die erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R_{w,ges} = La - 35 dB.
(2) Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich die erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R_{w,ges} gemäß Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01: R_{w,ges} = La - 30 dB.
(3) Für Außenbauteile an den der B 432 abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpiegel La um 0 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpiegel La um 10 dB gemindert werden.
(4) Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfachverständigenverfahrens festgestellt wird, dass aus der tatsächlichen Umlohnung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 6. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
Hinweise zu Pflanzhöhe, Art und Qualität sowie Pflegemaßnahmen s. Begründung.
- 6.1 FASSADENBEGRENZUNG**
Öffnungslase ungegliederte Fassaden mit einer Länge von mehr als 50 m sind durch Begrünung zu gliedern.
- 6.2 PFLANZSTREIFEN**
Soweit seitliche Grundstücksgrenzen nicht an festgesetzte Grünflächen angrenzen, sind diese in einer Breite von mind. 1,5 m dicht mit heinständigen standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- 6.3 BAUMPFLANZUNGEN**
Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen sind mind. 40 heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- 6.4 ANPFLANZEN VON GEHÖLZEN**
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Bepflanzungen mit heimischen standortgerechten Knickgehölzen vorzunehmen. Vorhandene Gehölze sind in die Planung zu integrieren.
- 6.5 ERHALTUNG VON GEHÖLZEN**
Die im Plangebiet festgesetzten Knick sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
- 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauNVO, LV mit § 86 Landesbauordnung (LBO))
- 7.1 DACH- UND FASSADENGESTALTUNG**
Für die Dach- und Fassadengestaltung sind spegeln Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen.
- 7.2 WERBEANLAGEN**
7.2.1 Anlagen der Außenwerbung
Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.
7.2.2 Beleuchtung von Werbeanlagen
Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.
7.2.3 Freistehende Werbeanlagen
Je Grundstück ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Diese darf eine Höhe von 8,00 m über vorhandener Geländeoberfläche überschreiten und muss innerhalb der überbauten Flächen liegen. Hiervon ausgenommen sind Fahnenmasten.
- 7.3 HINWEISSCHILDER**
Hinweise und gebetsbezogene Hinweisschilder (Übersichtstafeln der ansässigen Betriebe) sind zulässig.
- 7.4 EINFRIEDRINGSBEGRENZUNGSLEINEN**
Einfriedrungs- und Straßenbegrenzungslinien sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.
- 7.5 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
Hinter der Straßenbegrenzungslinie ist ein mind. 3 m breiter Streifen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten grünflächig als Rasenfläche mit Gehölzpflanzungen zu gestalten.
- 7.6 GESTALTUNG VON PKW-STELLPLÄTZEN**
Stellplätze für PKW sind wasserundurchlässig zu gestalten.

HINWEISE
Soweit auf DIN-Vorchriften / 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, Travelpark 24, 23511 Bad Schwartau, www.pbh.de

PRÄMIOSEL
Adressat des § 10 der Baugesetzgebung (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2023 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Gleichenhof, südlich der B 432 und westlich der Fährstraße - Gewerbegebiet Gleichenhof - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlässt:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021 durch Auslegung in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

2. Die Nachbarn, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 09.06.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Bauausschuss der Gemeinde Scharbeutz hat am 08.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 16 -SCH- und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 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 10.05.2022 durch Abdruck in den „Lokalzeit Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ und über die Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauabfrage öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planvorlage und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen werden unter www.gemeinde-scharbeutz.de/bauabfrage im Internet eingestellt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 13.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss beschlossen.

Scharbeutz, den 08. JAN. 2024

Scharbeutz, den 29. JAN. 2024

Scharbeutz, den 05. FEB. 2024

Scharbeutz, den 13. DEZEMBER 2023

Scharbeutz, den 29. JAN. 2024

Scharbeutz, den 05. FEB. 2024

Scharbeutz, den 13. DEZEMBER 2023

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 -SCH- FÜR DAS GEBIET IN GLEICHENHOF, SÜDLICH DER B 432 UND WESTLICH DER FÄHRSTRASSE - Gewerbegebiet Gleichenhof -

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 13. Dezember 2023

