

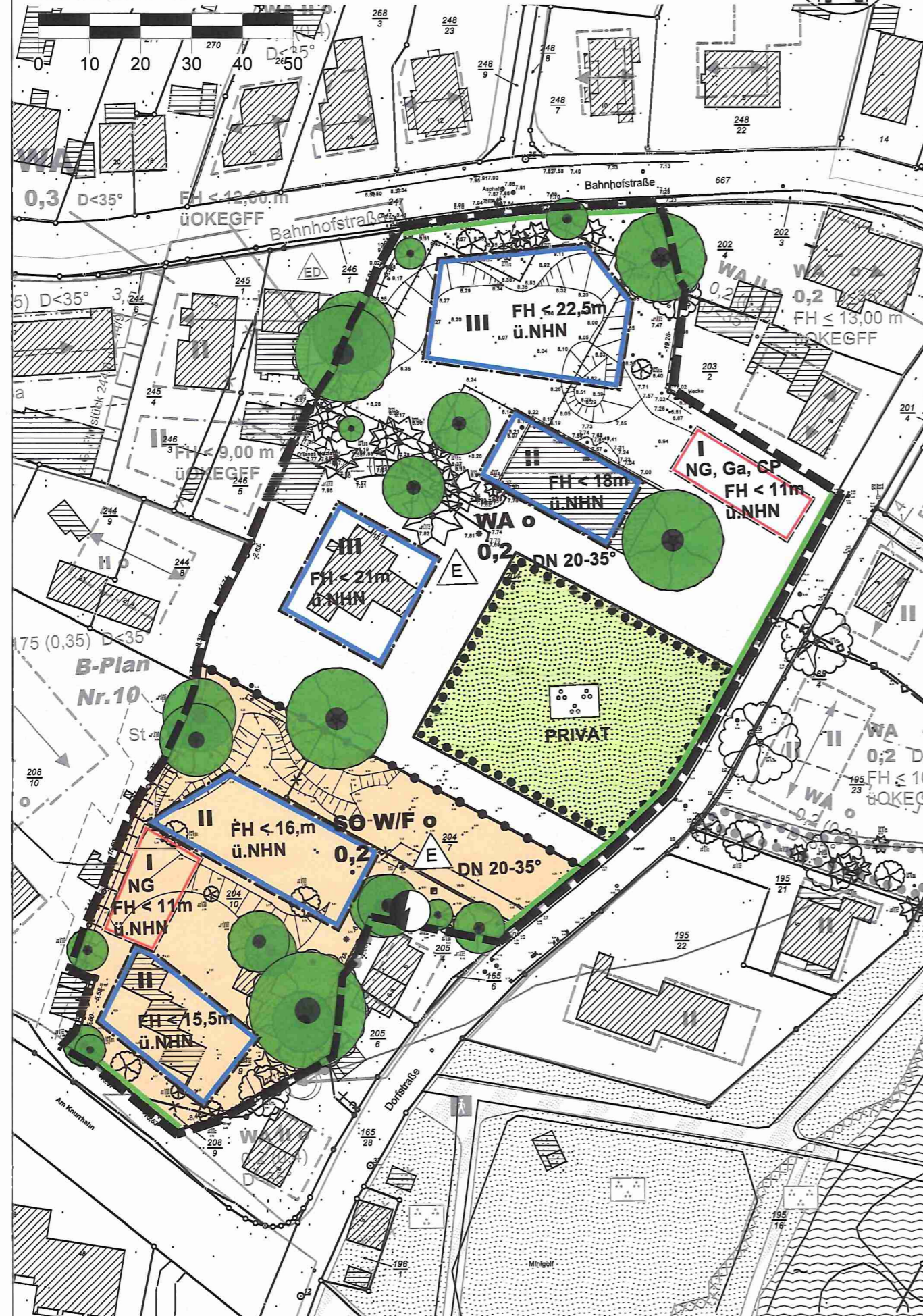
BEBAUUNGSPLAN NR. 10 -SCH-, 4. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M1:1.000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNVO) Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
 - 1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE -WOHNEN/FERIENWOHNEN-** (§ 11 BauNVO)
 - (1) Das Sonstige Sondergebiet - Wohnen/Ferienwohnen - dient der Unterbringung von Ferienwohnungen und von sonstigen Wohnungen. Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis gegen Entgelt zur Erholung dienen.
 1. Ferienwohnungen
 2. Wohngebäude im Sinne des § 3 BauNVO
 3. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung
 4. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
 - 1.3 GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBÄUDE** (§§ 12, 14 BauNVO) Garagen, Carports und Nebengebäude sind auch außerhalb der in der Planzeichnung dafür festgesetzten Flächen zulässig, soweit sie einen Abstand von mind. 10 m zu angrenzenden Verkehrsflächen einhalten.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - (1) Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf für Terrassen und Balkone um max. 20 % überschritten werden.
 - (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.
 - 2.2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO) Terrassen und Balkone dürfen vor die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen treten, soweit die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden und bauordnungsrechtliche Belange nicht berührt werden.
 - 2.3 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Je Baugrundstück ist max. eine Zufahrt jeweils zu Dorfstraße, Bahnhofstraße und Am Knurrhahn zulässig.
 - 2.4 ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - (1) Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind mit Hecken aus regionaltypischen Laubgehölzen einzuzäunen.
 - (2) Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.
 - 2.5 FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - 2.5.1 HAUPTBAUKÖRPER**
 - 2.5.1.1 DÄCHER** Zulässig sind gleichwinklig geneigte Satteldächer. Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune oder graue Materialien zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind Gründächer. Spiegelfolien und glänzend glasierte Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie nicht zulässig.
 - 2.5.1.2 AUßENWÄNDE** Zulässig ist Mauerwerk in gelben, roten und braunen Farbtönen, Putz in weißen bis hellgrauen Farbtönen und Holz entsprechend vorgenannter Farben oder naturbelassen. Die Materialien und Farben können kombiniert werden.
 - 2.5.2 NEBENGEBÄUDE, GARAGEN, CARPORTS** Nebengebäude und Garagen sind in Farbe und Material den zugehörigen Hauptbaukörpern anzupassen oder in Holz auszuführen. Es sind nur begrünte Dächer zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
 - 2.5.3 EINFRIEDUNGEN** Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Hecken aus regionaltypischen Laubgehölzen oder als Feldsteinmauer, ggf. kombiniert mit einer Hecke auszuführen. Zusätzlich kann auf der inneren privaten Seite der Hecke ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.
 - 2.5.4 GARTENGESTALTUNG** Die Freiflächen auf dem Grundstück sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
 - 2.5.5 STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN** Stellplätze und Zufahrten sind wasser- und luftdurchlässig zu gestalten.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

| | | |
|---|--|---|
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs. 7 BauGB |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | | § 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO |
| WA | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE | § 4 BauNVO |
| SO W/F | SONSTIGE SONDERGEBIETE -WOHNEN/FERIENWOHNEN- | § 11 BauNVO |
| MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO |
| 0,2 | GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß | |
| III | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß | |
| FH < 22,5m ü. NHN | MAX. FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO |
| o | OFFENE BAUWEISE | |
| | BAUGRENZE | |
| E | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG | |
| VERKEHRSLÄCHEN | | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE | |
| GRÜNFLÄCHEN | | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | PRIVATE GRÜNFLÄCHE | |
| | PARKANLAGE | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT | | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB |
| | FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | ERHALTUNG VON BÄUMEN | |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| | FLÄCHEN FÜR NEBENGEBÄUDE, GARAGEN UND CARPORTS | |
| NG | NEBENGEBÄUDE | |
| Ga | GARAGEN | |
| CP | CARPORTS | |
| | TRAFOSTATION | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB |
| DN 20-35° | ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG | § 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN | § 1 Abs. 4 BauNVO |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|--|---------------------------------------|
| | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN |
| | VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE |
| | KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE |
| | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG |
| | BÖSCHUNG |

HINWEISE

- 1. ARTENSCHUTZ**
 - (1) Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (März bis 30. September). Sollten für die Haselmaus geeignete Gebüsche gerodet werden, ist zum Schutz der Haselmaus nach der „Maßnahme 1“ des „Haselmauspapiers (LLUR 2018)“ vorzugehen: Auf den Stock setzen im Herbst, Roden der Wurzeln erst ab Ende April.
 - (2) Kein Abbruch der potenziellen Quartiergebäude in der Zeit von Februar bis November, wenn nicht durch eine Suche nach Fledermäusen und Gebäudebrütern im betreffenden Gebäude ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
 - (3) Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse im Umfeld oder an den benachbarten oder neuen Gebäuden, wenn vorhandene Gebäude abgebrochen werden. Da unter den potenziell vorhandenen Fledermausarten auch gefährdete Arten vorkommen können, müssen die Kompensationsmaßnahmen vorgezogen, d.h. vor dem Verlust der potenziellen Quartiere bereitgestellt werden. Erforderlich wird ein Ersatzquartier je abgerissenem Gebäude.
 - (4) Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
- 2. DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE** Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23883 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.03.2026 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 -SCH- für das Gebiet Scharbeutz, für ein Gebiet in Hafkrug nördlich Am Knurrhahn, westlich der Dorfstraße und südlich der Bahnhofstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.12.2023 bis einschließlich 15.12.2023 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
 2. 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 15.11.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 3. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 28.01.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.03.2025 bis einschließlich 25.04.2025 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 13.03.2025 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.
 5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.02.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Scharbeutz, den 04. JUNI 2026
- Scharbeutz, den 02.05.2026
- Scharbeutz, den 04. JUNI 2026
- Scharbeutz, den 11. JUNI 2026

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 10 -SCH-

für ein Gebiet in Hafkrug nördlich Am Knurrhahn, westlich der Dorfstraße und südlich der Bahnhofstraße

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000

Stand: 18. März 2026

