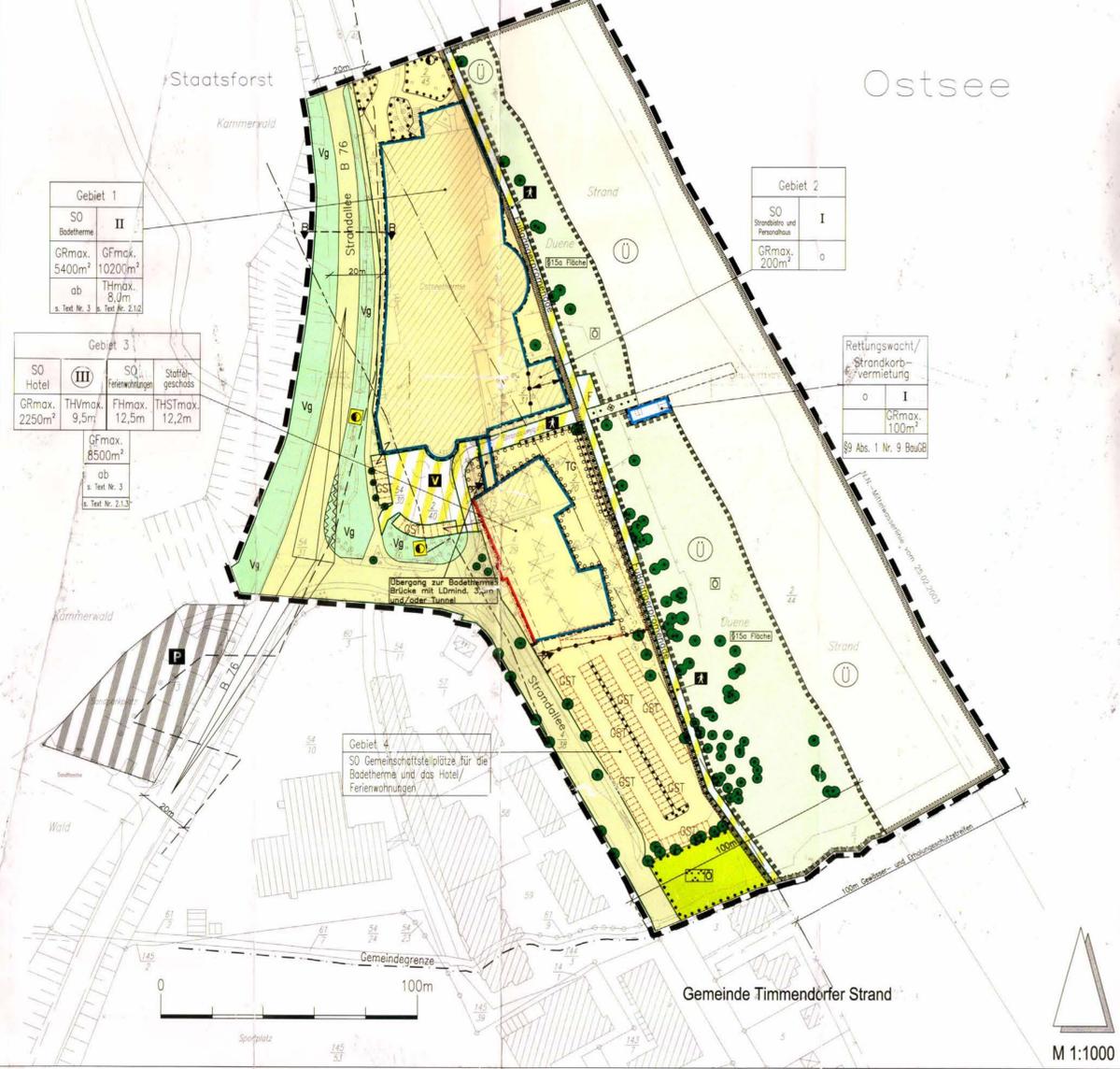


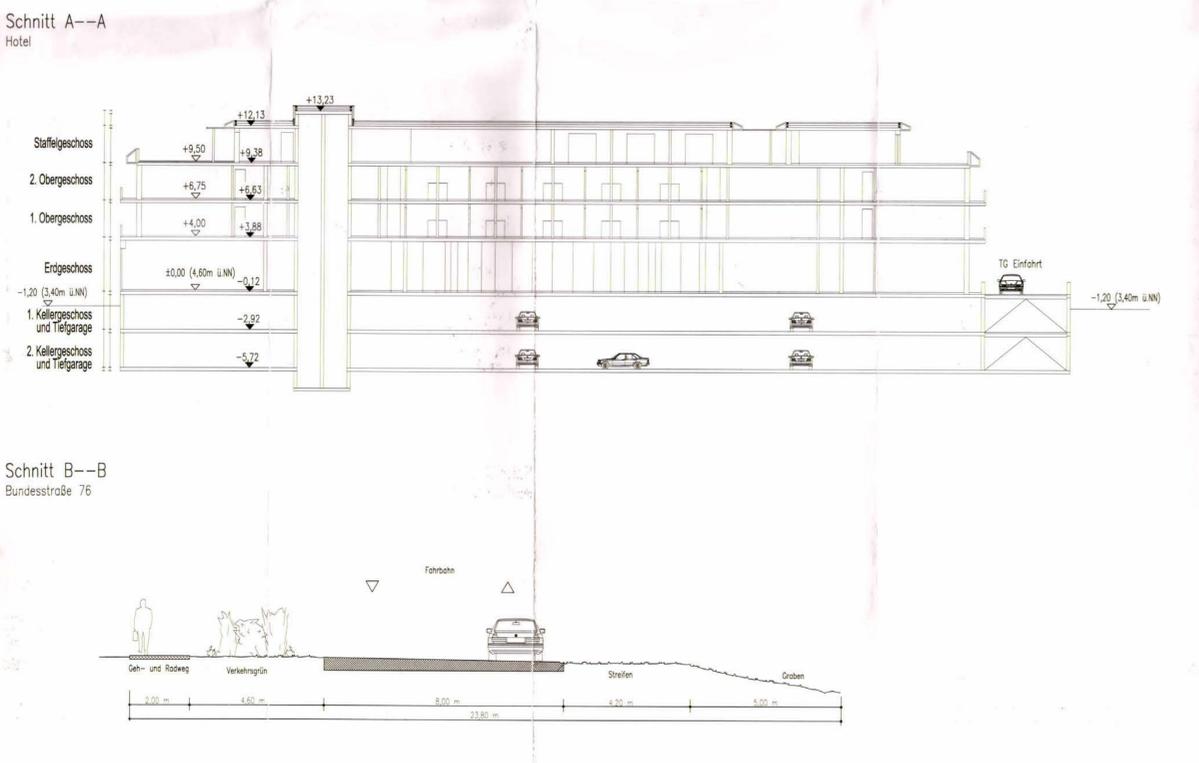
# SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 -Sch- "HOTEL OSTSEE THERME"

Aufgrund des §10 und des §22 des Baugesetzbuches sowie nach §92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2004 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 -Sch- "Hotel Ostsee Therme" für das Gebiet in Scharbeutz östlich der Strandallee, westlich der Ostsee und nördlich der Gemeindegrenze, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §10 und §11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)**
- SO** Sonstige Sondergebiete z.B. Badetherme/Hotel gemäß §11 BauNVO
  - SO** Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß §10 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
- GFmax.** Geschossfläche (maximal)
  - GRmax.** Grundfläche (maximal)
  - THmax.** Traufhöhe (maximal)
  - THVmax.** Traufhöhe der III Vollgeschosse des SO-Gebiet "Hotel" im Gebiet 3 (maximal)
  - THSTmax.** Traufhöhe des Staffelfgeschosses des SO-Gebiet "Ferienwohnungen" im Gebiet 3 (maximal)
  - FHmax.** Firsthöhe (maximal)
  - LDmind.** Lichte Durchfahrtsbreite (mindestens)
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)**
- I** Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
  - III** Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze**
  - Baulinie**
  - o** Offene Bauweise
  - ob** Abweichende Bauweise
- Verkehrsfächchen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- o** Straßenverkehrsfächchen
  - o** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung
  - o** Verkehrsfächchen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:**
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
  - A** Strandzuegung / Fußgängerpromenade
  - F** Öffentliche Fahrradstellplätze
  - o** Fußwegbindung zum Strand
  - o** Ein- und Ausfahrtbereich der Tiefgarage und des Gebietes 4
- Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)**
- o** Flächen für Versorgungsanlagen
  - o** Zweckbestimmung: Trafostation
- Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- o** Düne - Bestand (§15a LNatSchG)
  - o** Strand
  - o** Grünfläche
  - o** Zweckbestimmung: Öffentlich
  - o** Parkanlage
- Flächen für den Hochwasserschutz (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- o** Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und Abs. 6 BauGB)**
- o** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
  - o** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - o** Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- o** Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -Sichtdreieck- (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) s. Teil B Text Nr. 4
  - o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
  - o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §11 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
  - o** Festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - o** Umgrenzung der Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen und Tiefgarage (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:**
- GST** Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Anlieger der Badetherme und des Hotels
  - TG** Tiefgarage (Gemeinschaftstiefgarage für die Badetherme und das Hotel)
  - o** Zuordnung der Nutzung
  - o** Besondere Nutzungszweck von Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften**
- o** 100 m Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifen gemäß §11 LNatSchG
  - o** 100 m Bauverbotsstreifen gemäß §80 Abs. 1 Pkt. 2 Landeswassergesetz von Schleswig - Holstein
  - o** Biotopflächen - geschützte Landschaftsteile (§15a LNatSchG)
  - o** Waldschutzstreifen 20 m (§32 Abs. 5 Landeswaldgesetz)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vg** Verkehrsgrün
  - o** Freizuhaltende Sichtfläche (Sichtdreiecke s. Teil B Text Nr. 4)
  - o** Flurstücknummern
  - o** Flurstücksgrenzen
  - o** Entfallender Gebäudebestand
  - o** Schnittbezeichnung
  - o** Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
  - o** Entfallender Baumbestand
  - o** Entfallende gärtnerische Anlagen
  - o** Gemeindegrenze
  - o** Öffentliche Parkfläche

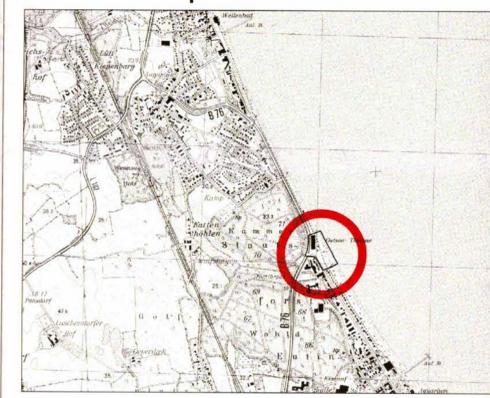
## TEIL B: TEXT

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §10 und §11 BauNVO)**
- 1.1 SO-Gebiet "Badetherme" gemäß §11 BauNVO**  
Das festgesetzte Sondergebiet "Badetherme" dient der Unterbringung einer Badedienstleistung sowie darüber hinaus untergeordneten Nutzungen, die dem Baden und der Erholung dienen.  
Zulässig sind:
01. Badedienstleistung und Schwimmbad mit allen dazu erforderlichen Nebenrichtungen wie Foyer, Umkleiden, Friseurbereich, Sanitär- und Technikräumen, Erste-Hilfe-Räumen etc.
  02. Läden und Shops in einer Größenordnung von insgesamt maximal 300m<sup>2</sup>, mit Ausnahme von Sex-Shops und Wäschereien
  03. In-Door-Golfanlage
  04. Videorum
  05. Eltern/Kind - Bereiche
  06. Jugendbereich mit Disco in einer Größenordnung von insgesamt maximal 220m<sup>2</sup> (nur als interne Einrichtung in Verbindung mit der Badetherme)
  07. Rutschentrum mit 2 Rutschen und Aufzugsanlagen
  08. Interne / externe Gastronomie mit allen Nebenbereichen
  09. Saunabereich mit allen Nebenbereichen
  10. Massagebehandlung einschließlich diverser Anwendungen
  11. Solarienbereich
  12. Sonstige Aktivitäten, sofern sie dem Baden und der Erholung dienen in einer Größenordnung von insgesamt maximal 100m<sup>2</sup>
- 1.2 SO-Gebiet "Hotel" gemäß §11 BauNVO**  
Das SO-Gebiet "Hotel" dient in den drei Vollgeschossen des Gebäudes der zeitweiligen Beherbergung von Touristen und Geschäftsreisenden.  
Zulässig sind: Hotelzimmer ohne Küchen- und Kochzeileneinrichtung, Touristenzimmer und Wellnessshops in einer Größenordnung von insgesamt maximal 150m<sup>2</sup>, sonstige gemeinschaftliche Aufenthaltsräume für Hotelgäste (wie Frühstücks-, Restaurant- und Barbereiche) sowie Sanitär- und sonstige Hotelkernbereiche, Tagungsräume, in einer Größenordnung von insgesamt maximal 350m<sup>2</sup>. Außerdem kann eine Tiefgarage in zwei Untergeschossen mit einem Verbindungstrakt zur Badetherme, der die öffentliche Strandzuegung nicht unterbricht, errichtet werden. Im Bereich der Tiefgarage ist außerdem ein Lager-, Vermietungs- und Reparaturdienst für Fahrräder zulässig. Die Errichtung von Küchen und Kochzeilen ist nur in Verbindung mit den Hotelkernnutzungen für den Tourismus, die Tagungen und einer SO-Gebiet "Hotel" Betriebswohnung mit maximal 120m<sup>2</sup> zulässig. Teilungen zum Zweck der Bildung von Wohnraum oder Teileigentum sind gemäß §22 BauGB genehmigungsbedürftig.
- 1.3 SO-Gebiet "Ferienwohnungen" gemäß §10 BauNVO**  
Das SO-Gebiet "Ferienwohnungen" liegt im Staffelfgeschoss des SO-Gebiet "Hotel"-Gebäudes. In diesem SO-Gebiet sind ausschließlich Ferienwohnungen in einer Größenordnung von 40-150m<sup>2</sup> zulässig.
- 1.4 SO-Gebiet "Strandbistro und Personalhaus" gemäß §11 BauNVO**  
Das festgesetzte Sondergebiet "Strandbistro und Personalhaus" dient der Unterbringung des Personals der Badetherme und dem Verkauf von Strandbedarf einschließlich Eis, kleinen Speisen und Getränken.  
Zulässig sind: Aufenthaltsräume für Betriebs- und Bereitschaftspersonal, ein Strandbistro bzw. Kiosk und Betriebswohnungen.
- 1.5 SO-Gebiet "Gemeinschaftsstellplätze" gemäß §11 BauNVO**  
In dem festgesetzten Sondergebiet "Gemeinschaftsstellplätze" und auf den sonstigen GST-Flächen sind ausschließlich Gemeinschaftsstellplätze zugunsten der Anlieger der Badetherme und des Hotels zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 §18 und §20 BauNVO)**
- 2.1 Gebäudehöhe in den SO-Gebieten "Badetherme" und "Hotel"**  
2.1.1 Baupläne für die festgesetzte maximale Traufhöhe der Badetherme sowie die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen des Hotels ist gemäß §18 Abs. 1 BauNVO die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (4,6m üNN).  
2.1.2 Die festgesetzte Traufhöhe von maximal 8,0m für die Badetherme kann für 1/3 der Gebäudelänge parallel zur Straße B 76 um weitere 3,0m überschritten werden. Für die Anlage eines Rutschzentrums ist eine Traufhöhe von 18,5m zulässig. Die Firsthöhe darf die Traufhöhe um 2,5m überschreiten. Zusätzliche zur Giebelhöhe des Gebäudes und zur Betonung besonderer Zwecke die Errichtung eines Zeltdaches mit einer Gesamthöhe von maximal 18,0m zulässig.
- 2.1.3 Die festgesetzte maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen des SO-Gebiet "Hotel" und des SO-Gebiet "Ferienwohnungen" darf die Betriebsanforderungen, die entsprechend der technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (Aufzug, Lüftungsanlagen etc.) notwendig sind, überschritten werden (§18 Abs. 2 BauNVO). Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 9,5m bezieht sich auf die Traufhöhe der drei Vollgeschosse des SO-Gebiet "Hotel".**
- 2.2 Geschosshöhe**  
Bei der Ermittlung der Geschosshöhe sind die Höhen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Trepperräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in allen Baugebieten ganz mitzurechnen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §20 Abs. 3 BauNVO).
- 2.3 Staffelfgeschoss SO-Gebiet "Ferienwohnungen"**  
Die Errichtung eines Staffelfgeschosses oberhalb des 3. Vollgeschosses nur dann zulässig, wenn es an allen Stellen um mindestens 1,5m von der unteren Zone der Vollgeschosse zurück gesetzt wird. Ebenso müssen die Bauteile oberhalb des 3. Vollgeschosses, die die Dachfläche oberhalb durchdringen, mindestens 1,5m von der Traufkante der drei Vollgeschosse zurückgesetzt sein. Die Traufhöhe für das Staffelfgeschoss wird mit maximal 12,20m festgesetzt.
- 2.4 Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien**  
Im geringen Umfang ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50m von den Baugrenzen und 0,5m von der Baulinie in allen Baugebieten zulässig, wenn dies durch vertikale gebäudegliedernde Elemente (wie Treppenhäuser, Vordächer etc.) bedingt wird.
- 2.5 Bezugshöhe der Brücke**  
Bezugshöhe für die festgesetzte lichte Mindestdurchfahrtsbreite der zum SO-Gebiet "Hotel" gehörenden Brücke zwischen Badetherme und Hotel ist die Oberkante der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Strandzuegung".
- 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)**
- Abweichend von der offenen Bauweise sind in den mit "ob" gekennzeichneten SO-Gebieten 1 und 3 auch Gebäude über 50m Länge zulässig.
- 4. SICHTDREIECKE**
- In dem gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 festgesetzten Sichtdreieck dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,7m über Fahrbahnkante nicht überschreiten.
- 5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 5.1** Die festgesetzten Pflanzflächen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gärtnerisch zu gestalten. Das Dach der Gemeinschaftstiefgarage ist intensiv zu begrünen. Als Gehölze für die restlichen Pflanzflächen sind standortgerechte heimische Arten, darunter 5 Stielbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm, zu verwenden. Hotelterrasseanlagen sind von der Anpflanzbindung ausgenommen.
- 5.2** Innerhalb der Erhaltungsbündel der Gehölze die an die Strandallee angrenzen, und innerhalb der Erhaltungsbündel im Bereich des SO-Gebiet "Gemeinschaftsstellplätze" sind die Bestände zu durchgehendem Gehölz zu ergänzen. Dabei sind im Bereich der Stielbäume Gehölze der gleichen Art in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, 3x verpflanzt, anzupflanzen.
- 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Nr. 20 BauGB i.V. mit §15a LNatSchG)**
- 6.1** Innerhalb der Biotopflächen "Grünfläche Düne - Bestand" sind Nutzungen und Eingriffe gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §15a LNatSchG nicht zulässig. Die Vegetationsstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zum Schutz der Düne ist der Bereich, mit Ausnahme der dargestellten Zugänge, einzuzäunen.
- 6.2** Der Strand ist, mit Ausnahme der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Rettungswacht und Strandkörbvermietung, gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 von Bebauung und Versteigerung jeder Art freizuhalten. Die Strand- und Freizeitanlagen sind hier zulässig.
- 6.3** In allen Sondergebieten sind bei der Errichtung von Neuanlagen der Fuß- und Radwege und sonstigen Erschließungs- und Gemeinschaftsstellplatzflächen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausschließlich offene Becken zulässig.
- 7. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUßERE GESTALT BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)**
- 7.1 Badetherme, Hotel und Ferienwohnungen**  
Fassade: Zulässig ist ausschließlich eine Fassadenverkleidung mit grauem Granit und/oder Putz mit hellem und nicht grell buntem Anstrich.  
Dach: Zulässig sind ausschließlich für die sichtbaren Dachflächen die Materialien Zink und/oder Kupfer, die in ihrer natürlichen Materialfarbe matt zu beschichten sind.  
Fenster: Zulässig sind ausschließlich grünblau gestrichene Holz-, Stahl-, bzw. Aluminiumprofile. Zulässig ist die Verwendung von verspiegelten Glasflächen.
- 7.2 Strandbistro und Personalhaus**  
Fassade: Zulässig ist ausschließlich ein heller und nicht grell bunter Anstrich.  
Dach: Zulässig ist ausschließlich eine Blechdeckung.
- 7.3 Einfriedung**  
Im Falle der Entdeckung zum öffentlichen Straßennetz der Strandallee hin ist eine geschichtene Laubgehölzhecke aus heimischen Arten zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in der Höhe der Hecke gesetzt werden.
- 8. IMMISSIONSSCHUTZ**
- Für die Aufenthaltsräume, die im Immissionsbereich der B76 liegen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmprotektbereich IV der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, für die zu der Strandallee weisenden Straßen- und Seitenfronten vorzunehmen.  
Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudeseiten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, sind diese mit entsprechend schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterung- und Umbauarbeiten zu treffen. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109, Erlass des Innenminister vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990 Nr. 48/49, S.666) zu führen.
- HINWEIS:**  
Teile des SO-Gebietes "Badetherme" und des SO-Gebietes "Hotel" und SO-Gebietes "Ferienwohnungen" liegen gemäß §11 LNatSchG im Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifen. Grundstücke bis hin in einem Abstand von bis zu 100 m von der Küstenlinie die Errichtung oder wesentliche Änderung baulicher Anlagen verboten. Ausnahme können für die Aufhebung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen zugelassen werden. Für die im B-Plan festgesetzten Tiefgaragenflächen des SO-Gebietes "Hotel" wurde ein Antrag für die nach §11 LNatSchG erforderliche Ausnahmeregelung bei der UNB von der Gemeinde Scharbeutz gestellt.  
Die bestehenden Gebäudeanlagen der Ostseetherme genießen Bestandsschutz.
- Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993.

## VERFAHRENSVERMERKE

- 1) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 16.12.2002 bis einschließlich 20.12.2002 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
- 2) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 3) Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 28.09.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 18.10.2004 bis 19.11.2004 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.10.2004 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-" ortsüblich bekanntgemacht.
- 5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 6) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß geteilt.
- 7) Der katastermäßige Bestand am 19.12.2005... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- 8) Ausfertigung: Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- 9) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14.12.2004 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-" 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.12.2004 in Kraft getreten.

## Übersichtsplan



## Satzung der Gemeinde Scharbeutz Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 -Sch- "Hotel Ostsee Therme"

Für das Gebiet:  
Östlich der Strandallee, westlich der Ostsee und nördlich der Gemeindegrenze