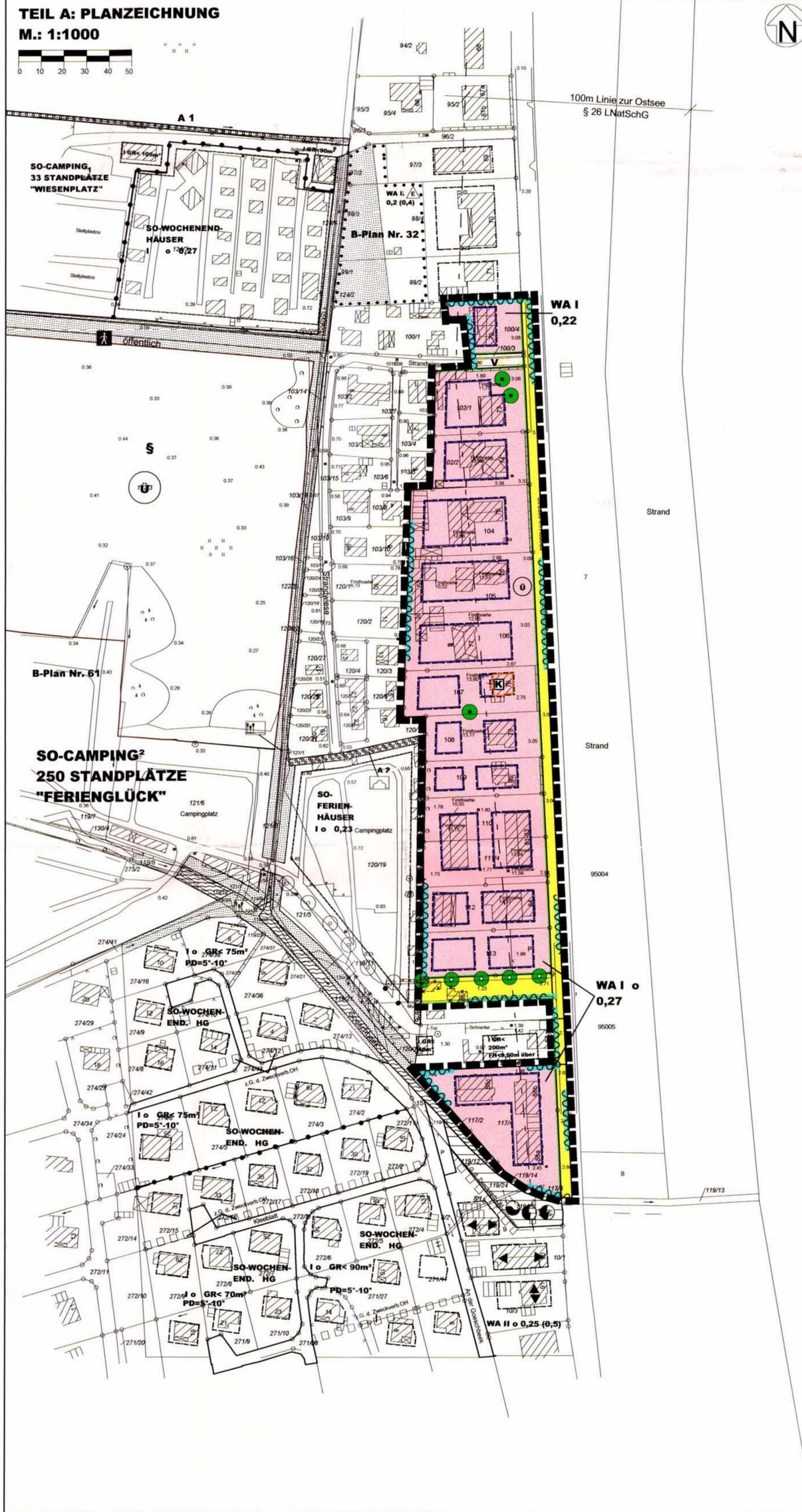
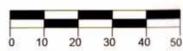


B E B A U U N G S P L A N N R. 6 5 - S c h - D E R G E M E I N D E S C H A R B E U T Z

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1-11 BauNVO § 4 BauNVO (BauNutzungsverordnung) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,27 GRUNDFLÄCHENZAHL
I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

— BAUGRENZE

— BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

— PRIVATE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

v VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

o ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

● ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

● ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

— VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

— HÖHENPUNKTE

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

— SCHUTZSTREIFEN / BAUVERBOTSTREIFEN § 26 LNatSchG (Landesnaturerschutzesetz)

— KULTURDENKMAL § 80 LWG (Landeswassergesetz) § 1 Abs. 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 1-11 BauNVO

§ 4 BauNVO

(BauNutzungsverordnung)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 26 LNatSchG (Landesnaturerschutzesetz)

§ 80 LWG (Landeswassergesetz)

§ 1 Abs. 2 DSchG (Denkmalschutzgesetz)

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.09.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Hafkrug, Strandallee 72 bis 88, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 10.10.2006.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 25.05.2009 bis einschließlich zum 29.05.2009 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.09.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 07.07.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.07.2009 bis einschließlich zum 21.08.2009 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 10.07.2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 09.07.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ hingewiesen.
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.09.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, 01. Okt. 2009

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 28.09.2009 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 05.10.2009

Vizebürgermeister

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, 06. Okt. 2009

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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, wurden am 01.10.2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 01.10.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ hingewiesen. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.10.2009 in Kraft getreten.

Scharbeutz, 12. Okt. 2009

Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Scharbeutz über den Bebauungsplan Nr. 65 -Sch-

für das Gebiet Hafkrug, Strandallee 72 bis 88 und Strandwiese

Stand: 30. September 2009

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 30. September 2009

Hafkrug

Scharbeutz

TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO die aufgeführte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig. Änderungen und Erneuerungen vorhandener und genehmigter ansonsten unzulässiger baulicher Anlagen sind ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

1.2 NEBENANLAGEN, CARPORTS, GARAGEN (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

In den WA-Gebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Carports und Garagen zwischen Straßenbegrenzungslinie der Strandallee und der der Strandallee zugewandten Seite der Baufenster nicht zulässig.

Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen der direkten benachbarten Grundstücke, bei Eckgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze, entsprechend zu verwenden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschosßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsseite abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsstraße und erschließungsseitiger Gebäudefront.

2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

(1) Die Maximalhöhe der baulichen Anlagen im WA-Gebiet beträgt 10,00m über Oberkante Erdgeschosßfußboden.

2.3 ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl kann ausnahmsweise für gewerblich genutzte Terrassen um weitere 25% überschritten werden.

2.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN/ ABWEICHUNGEN VON BAUFENSTER (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO)

(1) Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) können für gewerblich genutzte Terrassen überschritten werden.
(2) Innerhalb der WA-Gebiete ist ein Überschreiten des Baufensters in der ersten Baureihe in Richtung Strandallee für Balkone und überdachte Eingangsbereiche bis zu einer Tiefe von 2,0 Metern zulässig.

3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

3.1 DÄCHER IN DEN WA-GEBIETEN

Es sind gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.

3.2 DACHAUFBAUTEN

Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Trauflänge dieser Dachseite betragen.

