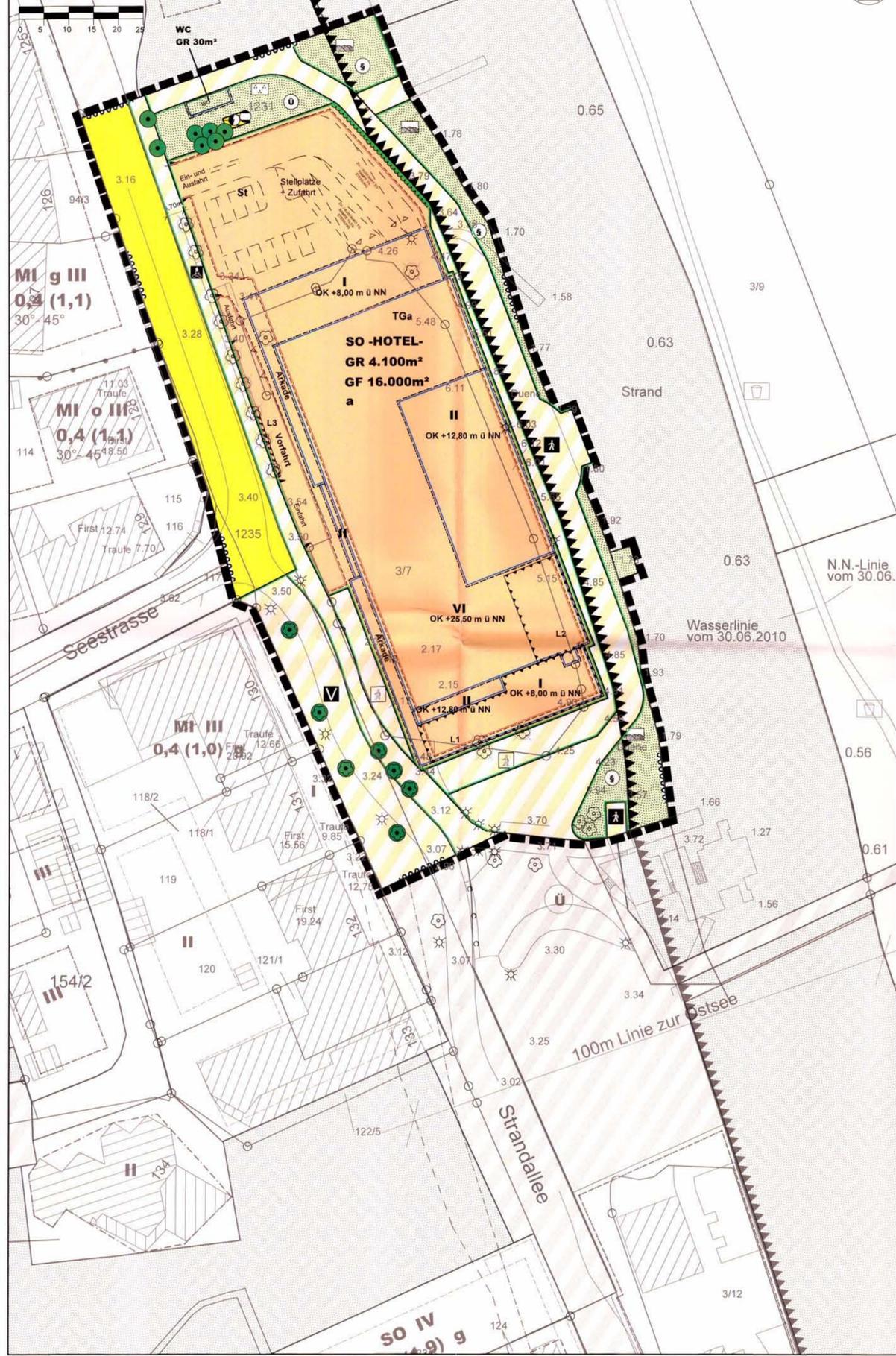


# BEBAUUNGSPLAN NR. 41 -SCH-, 10. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

für das Gebiet Scharbeutz, östlich der Strandallee, westlich der Ostsee und nördlich vom Seebüchenvorplatz - Hotel Bayside -

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 500



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

	MAX. ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE	GF < 16.000m²
	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE	GR < 4.100m²
	MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	VI
	ÜBERKANTE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALNULL ALS HÖCHSTMAß	OK 8,00 m

	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	a
	BAUGRENZE	

	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	ÖFFENTLICHER FUßWEG	
	PRIVATER FUßWEG	
	ÖFFENTLICHER FUß- UND RADWEG	
	EIN- UND AUSFAHRTEN	

	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
	ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)	
	GAS	

	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH	
	DÜNE	
	PARKANLAGE	

	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
	ANPFLANZEN VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

	SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	
	STELLPLATZE	
	TIEFGARAGE	

	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
--	---	-------------------------

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	KÜNFTIG FORTFALLENDER BAUM	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER STELLPLATZE	

	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	

	LANDSEITIGE BEGRENZUNG DER HOCHWASSERSCHUTZANLAGE	
--	---	--

## RECHTSGRUNDLAGEN

Es gilt die BauNVO 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO
--	--------------------------------	---

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
--	--------------------------------	---------------------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
--	--------------------------------	---

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--	--------------------------------	-------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
--	--------------------------------	-------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
--	--------------------------------	------------------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
--	--------------------------------	--------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	--------------------------------	--------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
--	--------------------------------	-----------------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
--	--------------------------------	-------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
--	--------------------------------	------------------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
--	--------------------------------	--------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	--------------------------------	--------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
--	--------------------------------	-----------------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
--	--------------------------------	-------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
--	--------------------------------	------------------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
--	--------------------------------	--------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
--	--------------------------------	--------------------------

	SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL-	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
--	--------------------------------	-----------------------------------

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET -HOTEL- (§ 11 BauNVO)  
Das Sonstige Sondergebiet -Hotel- dient der Unterbringung eines Hotels mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen. Zulässig sind:  
1) Beherbergungsbetriebe. Diese Betriebe müssen auf eine gastronomische Fremdversorgung der Gäste durch den Beherbergungsbetrieb abgestimmt sein. Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.  
2) Wellness- und Tagungseinrichtungen.  
3) Schank- und Speisewirtschaften.  
4) Maximal drei Wohnungen für Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Sonstige Wohnungen sind unzulässig.  
5) Im Erdgeschoss Läden bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils max. 400 m². Die Verkaufsfläche insgesamt darf 1.200 m² nicht überschreiten. Grund- und Naturversorgungsgüter des täglichen Bedarfs sind nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig.

2. MAR DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. mit § 16 - 21a BauNVO)  
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)  
Eine Überschreitung der festgesetzten max. zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauGB genannten Anlagen ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

2.2 GESCHOSSFLÄCHE (§ 20 BauNVO)  
Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3 GEBÄUDEHÖHE (§ 16 Abs. 6 BauNVO)  
Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von max. 28,50 m ü NN für untergeordnete Bauteile zulässig. Die Grundfläche darf zusammenhängend max. 400 m², insgesamt max. 600 m² nicht überschreiten.

2.4 ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE  
Das sechste Vollgeschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig um jeweils mind. 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten müssen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, 23 BauNVO)  
3.1 ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude über 50 m Länge zulässig. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

3.2 ÜBERSCHREITUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 23 BauNVO)  
Zur Strandallee ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenze für ein Vordach in einer Breite von max. 12 m und einer Tiefe von max. 4 m zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Düne" ist die Düne zu erhalten und vor Betreten zu schützen.

5. MASSNAHMEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
5.1 Auf den mit L1 (Terrasse) und L2 (Bar) festgesetzten Flächen ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m ab Fußbodenebene mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m² zu errichten. Die Oberfläche ist geschlossen, ohne Lücken und verbunden mit dem Fußboden auszuführen.

5.2 Die mit L3 (Vorfahrt) festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer flächenbezogenen Masse von mind. 10kg/m² und einer Höhe von 2,00 m über Gradiente der Vorfahrt zu errichten. Die Oberfläche ist geschlossen, ohne Lücken und verbunden mit dem Gelände auszuführen.

6. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)  
6.1 ERHALTUNG VON BÄUMEN  
Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6.2 ANPFLANZEN VON BÄUMEN  
Auf der als Fußgängerbereich festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind mind. 3 Großbäume zu pflanzen. (Hinweis: Stiel-Eichen, Kiefern, Pflanzqualität H 4 xv 20-25)

6.3 FASSADENBEGRÜNUNG  
Fensterlose Außenwandflächen im Erdgeschoss von Gebäuden sind ab einer Länge von 5,00 m mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

6.4 ANPFLANZEN VON HECKEN  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Hecke ist als Hainbuchenhecke anzulegen.

7. BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)  
7.1 LÄRMSCHUTZWÄNDE  
Die festgesetzten Lärmschutzwände L1 und L2 sind transparent auszubilden.

7.2 GELÄNDER  
Geländer sind transparent auszubilden. Hiervon ausgenommen ist eine Brüstung bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.

7.3 WERBEANLAGEN  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig. Es sind nur indirekt beleuchtete Werbeanlagen zulässig.

HINWEISE  
1. AUSGESTALTUNG VON ANLAGEN UND ORTSFESTEN EINRICHTUNGEN  
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 (4) WaStrG i.d.F. vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.  
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

2. HOCHWASSERSCHUTZ  
Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Bauliche Anlagen sind so zu errichten und müssen so beschaffen sein, dass durch Sturmfluten keine Gefahren für Leib und Leben entstehen können. Fundamente sind so tief zu gründen, dass keine Unterspülung möglich ist. Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen müssen mit der Oberkante des Fußbodens +3,50m üNN liegen.

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

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 -Sch-, 10. Änderung der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, östlich der Strandallee, westlich der Ostsee und nördlich vom Seebüchenvorplatz - Hotel Bayside -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung vom 08.08.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 10.08.2012 erfolgt. Zusätzlich erfolgte eine Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 08.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 21.08.2012 bis einschließlich 20.09.2012 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 10.08.2012 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich erfolgte eine Bereitstellung der Bekanntmachung im Internet.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 01. Okt. 2012  
Bürgermeister

Eutin, den 02.10.2012  
-Offentl. best. Verm.-Ing.-

Scharbeutz, den 04. Okt. 2012  
- 1. stellv. Bürgermeister -

Scharbeutz, den 09. Okt. 2012  
- 1. stellv. Bürgermeister -

Scharbeutz, den 11. Okt. 2012  
- 1. stellv. Bürgermeister -

Scharbeutz, den 11. Okt. 2012  
- 1. stellv. Bürgermeister -

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 -SCH-

für das Gebiet Scharbeutz, östlich der Strandallee, westlich der Ostsee und nördlich vom Seebüchenvorplatz - Hotel Bayside -

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000  
Stand: 26. September 2012

