

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 -SCH-, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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

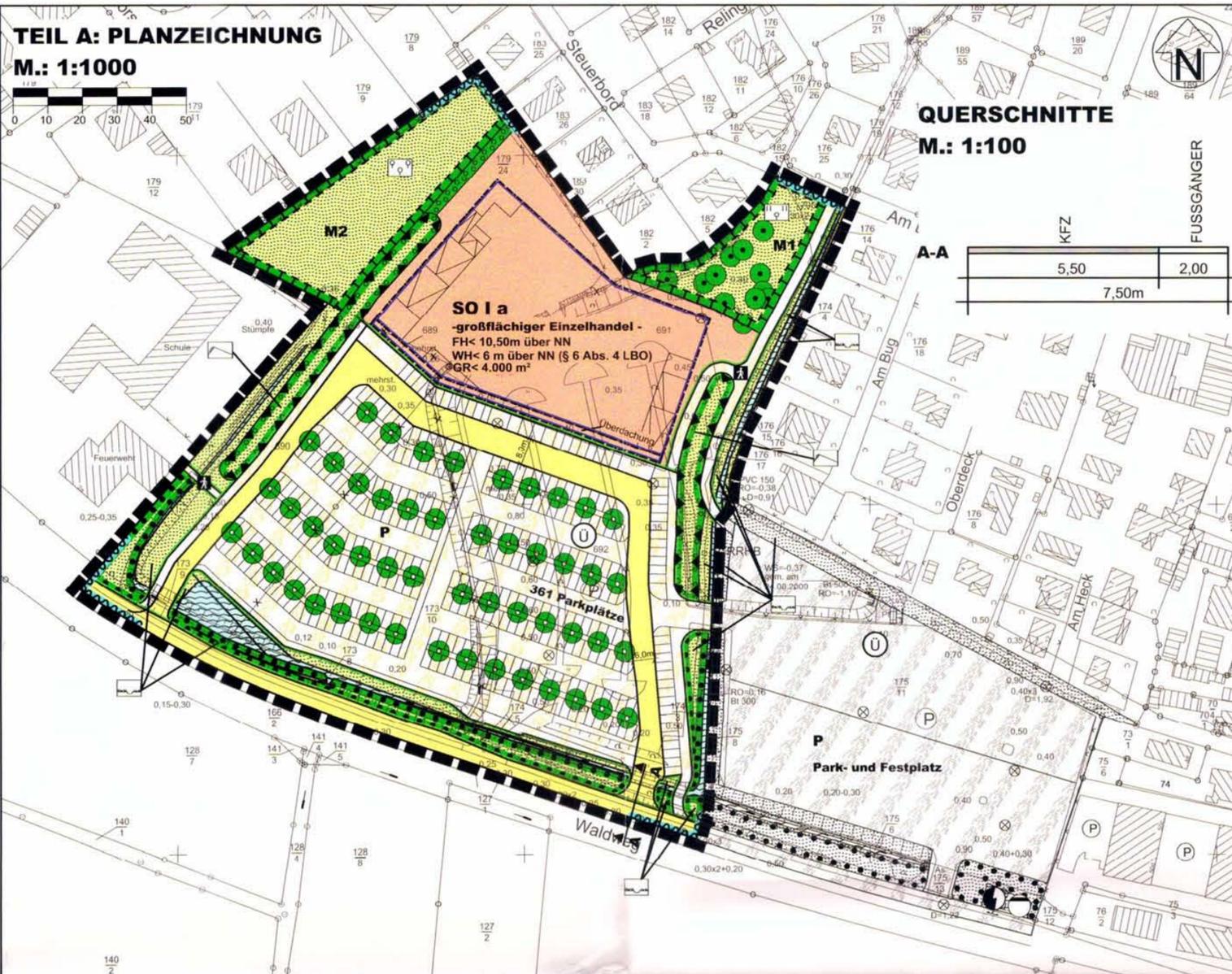


TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

QUERSCHNITTE

M.: 1:100



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.11.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, nördlich des Waldweges - Verbrauchermärkte - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 07.07.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.11.2009 durch Bereitstellung im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 25.11.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 19.10.2009 bis zum 20.11.2009 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB am 05.10.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.07.2010 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 02.08.2010 bis zum 03.09.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.07.2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 21.07.2010 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 19.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.11.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.11.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, 1.4. DEZ. 2012



[Signature]
Bürgermeister

Bad Schwartau, 17.12.2012



[Signature]
(Helten)
-Öffentl. best. Verm.-Ing.-

Scharbeutz, 1.9. DEZ. 2012



[Signature]
Bürgermeister

Scharbeutz, 1.6. JAN. 2013



[Signature]
Bürgermeister

PLANZEICHEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGE SONDERGEBIETE GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
WH < 6 m über NN WANDHÖHE ÜBER NORMALNULL
GR < 4000 m² GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMASS
FH < 10,50m über NN FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FUSSGÄNGERBEREICH

ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN ÖFFENTLICH § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GEHÖLZFLÄCHEN

GRABENSCHUTZSTREIFEN

LÄRMSCHUTZWALL

STREUOBSTWIESE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET -

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

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

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

§ 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. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (LÄRMSCHUTZWALL) § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

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

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genußmittel, Gesundheits- und Körperpflege.

(2) Zulässig sind:

- Ein Discountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 900 m².

- Ein Verbrauchermärkte mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.250 m².

- Im Dachgeschoss eine Wohnung für eine Aufsichtsperson und Bereitschaftsperson (Hausmeisterwohnung).

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 bis 23 BauNVO)

2.1 BAUWEISE

Abweichend von der offenen Bauweise sind im Sondergebiet Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB) -Sammelausgleichsmaßnahmen -

3.1 Auf der Fläche M1 sind der vorhandene Müll und die Gartenabfälle zu entfernen. Die Fläche ist mit einem Zaun abzugrenzen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

3.2 Auf der Fläche M2 ist je angefangener 100 m² Fläche mindestens ein großwachsender Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Die festgesetzten Lärmschutzwälle sind mit einer Höhe von +3,0 m über der vorhandenen Geländeoberkante zu errichten.

4.2 Zur Abschirmung der Schallimmissionen ist die nördliche Gebäudefront als eine durchgängig geschlossene Einheit von mindestens 70m Länge ohne Öffnungen und mit einer effektiven Schirmhöhe von mindestens 3 m zu errichten. Die Hauptbaukörper sind mit einer Mauer/Schallschutzwand miteinander zu verbinden. (Geschlossene Fenster und Türen sind zulässig. Für die Lärmschutzwand ist eine geschlossene Bauweise zulässig.)

4.3 Anlieferungen sind vollständig zu umbauen (Rück- und Seitenwand, Dach).

5. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume und auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 -SCH-

Gebiet: Haffkrug, nördlich des Waldweges - Verbrauchermärkte -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. November 2012

