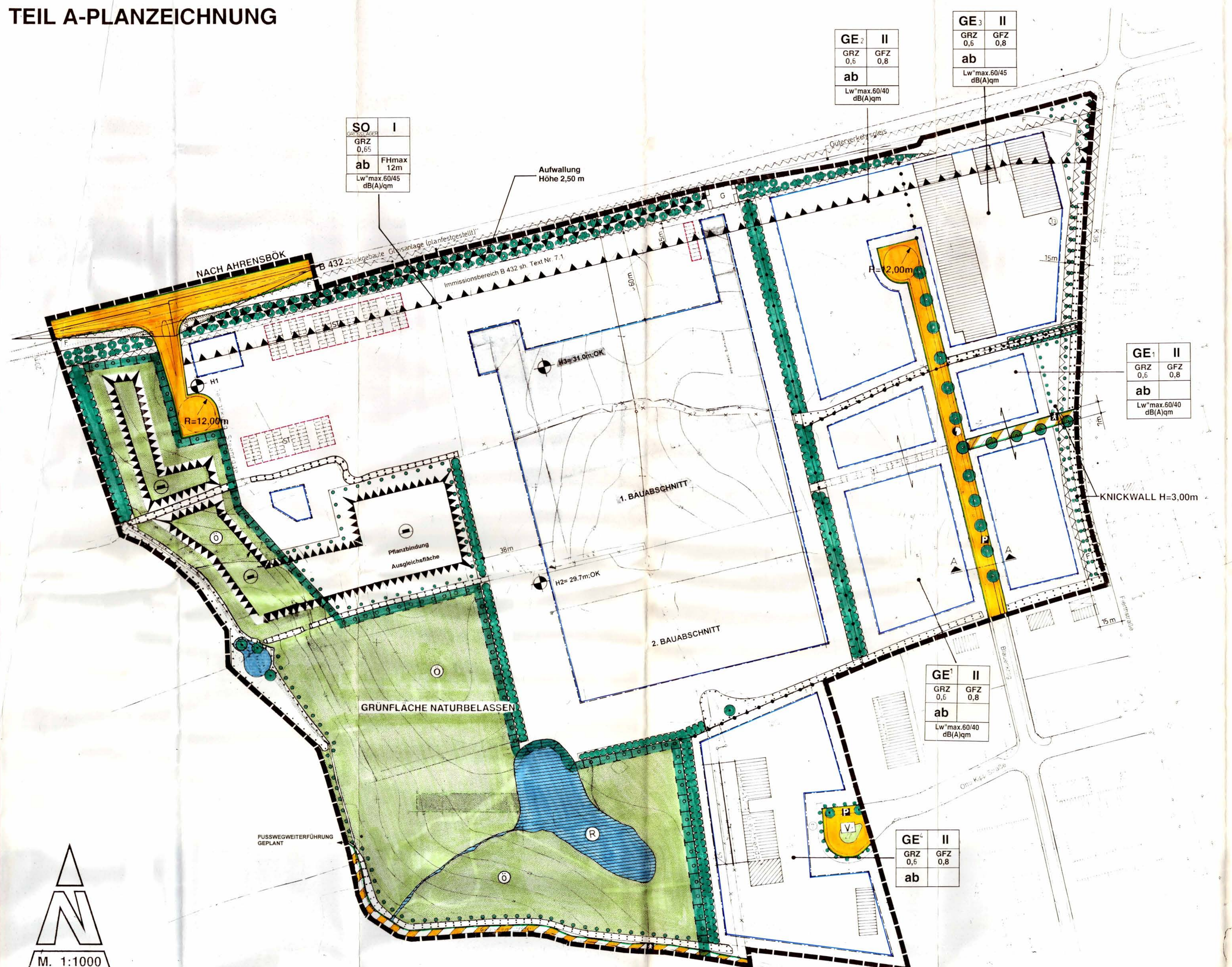


# GEMEINDE SCHARBEUTZ BP 16/2 GEWERBEGEBIET GLESCENDORF -SCH-

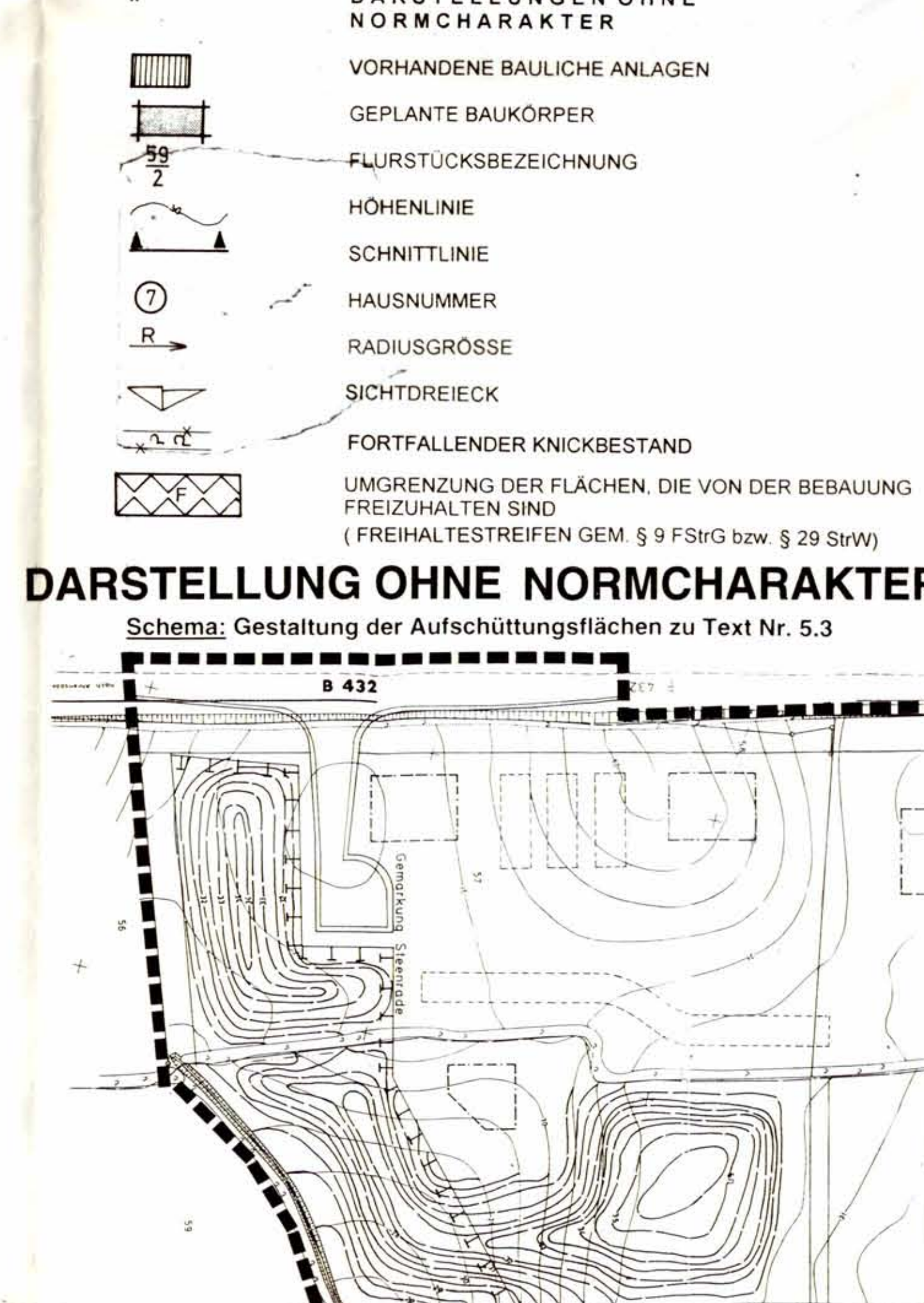
## TEIL A-PLANZEICHNUNG



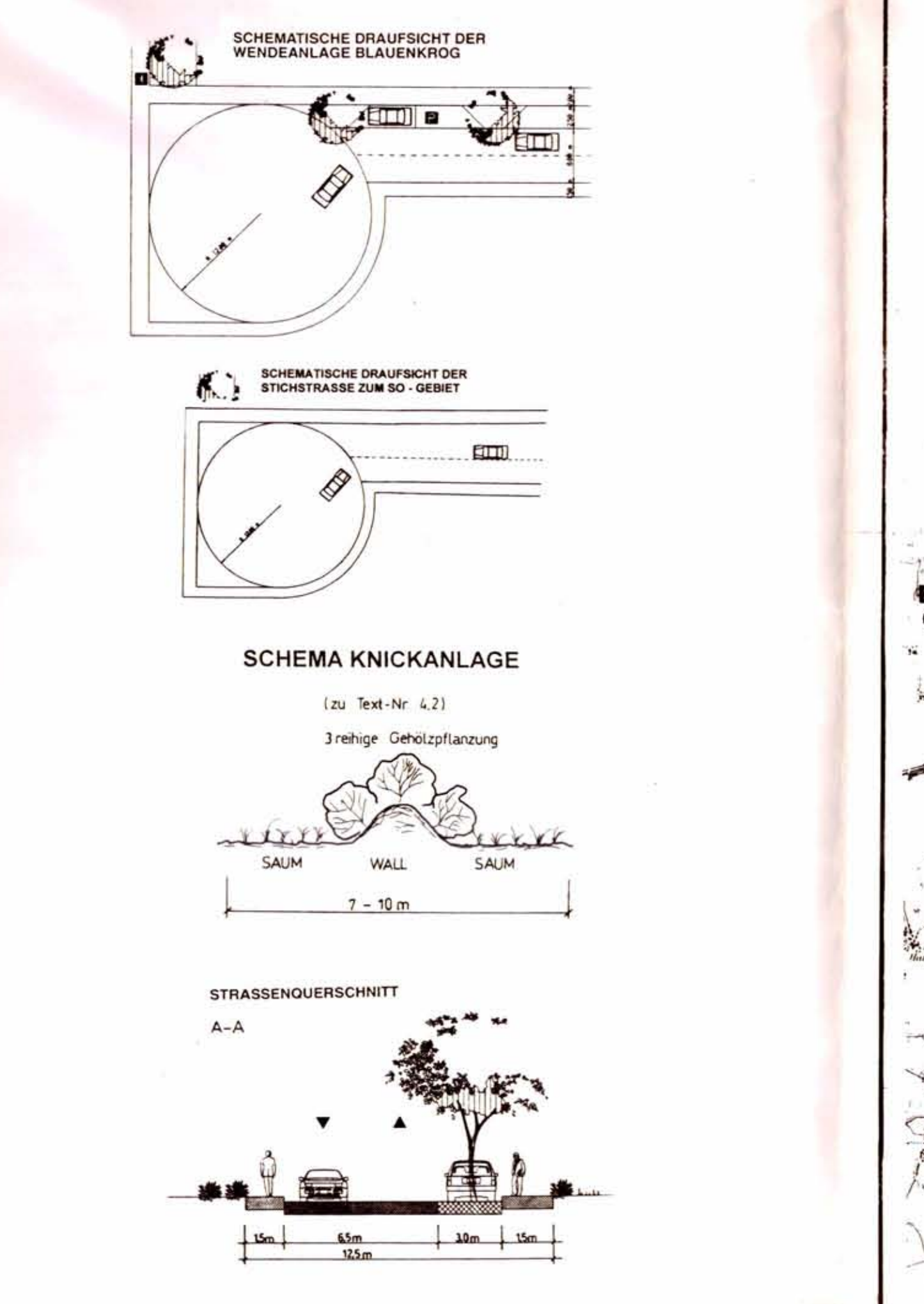
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
I	FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GE <sup>1</sup>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE <sup>1</sup>	GEWERBEGEBIETE MIT QUARTIERSBEZEICHNUNG	§§ 1-11 BauNVO
SO	SONDERGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRUNDFLÄCHENZAHL	0,8	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	1,0	§§ 22 und 23 BauNVO
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	FHmax	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
MAXIMALE FIRSTHOHE ÜBER BEZUGSPUNKT	ab	§§ 22 und 23 BauNVO
ÜBERGREIFENDE ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	ab	§§ 22 und 23 BauNVO
ABWEICHENDE BAUWEISE	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
BAUGRENZE	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
RAD- UND FUSSGÄNGERBEREICH	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
OFFENTLICHE PARKPLÄTZE	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHE	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
VERKEHRSGRÜN	ab	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



## TEIL B - TEXT

**1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.1 In allen Gewerbegebieten und dem SO-Gebiet sind Einzelhandels- und Dienstleistungs- mit Ausnahme von Betriebskantinen - generell zulässig. Im GE<sup>1</sup> und GE<sup>2</sup> sind Einzelhandelsbetriebe für den landwirtschaftlichen Bedarf gem. § 15 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

**2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / 22/23 BauNVO)**  
 2.1 In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.  
 2.2 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudebegleitende Elemente bedingt sind.

**3.0 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen im Sondergebiet 'Großlager' folgende Festsetzung getroffen:  
 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die jeweiligen Bezugspunkte 1. gewerbliche Gebäude: Bezugspunkt 1 = 29,7 OK (Verriegelungsbühnen) und Bezugspunkt 3 = 31,0 OK (Gebäudeoberkante). Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als 12,2 m über dem Bezugspunkt 2 liegen. Ausgenommen hiervon sind Betriebskantinen die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudebedeckung (Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind.

**4.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 26a BauGB)**  
 4.1 Das Pflanzgebiet für Einzelbäume im Bereich der Planstufen (siehe Straßenquerschnitt A-A) ist entsprechend dem angegebenen Pflanzort mit Tilia-Corata - Winterlinde; mit einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in 1m Höhe) zu erfüllen.  
 4.2 Knickwallanpflanzungen  
 Die Gehölzanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen sind aus den folgenden Gehölzarten zu wählen: leichte Heister, leichte Sträucher in einem Pflanzabstand von 11 m herauszuschneiden (siehe Schema Knickanlage). Arten und deren prozentualer Anteil an der Gesamtanzahl:  
 5% Salix caprea - Salweide  
 5% Salix aurita - Ochsenweide  
 5% Sorbus aucuparia - Eberesche  
 5% Acer campestre - Feldahorn  
 5% Carpinus betulus - Hainbuche  
 5% Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 5% Quercus robur - Steileiche  
 5% Sambucus nigra - Holunder  
 10% Corylus avellana - Hasel  
 10% Cornus sanguinea - Roter Haindorn  
 10% Rosa canina - Hundrose  
 15% Crataegus monogyna - Weißdorn  
 15% Prunus spinosa - Schlehdorn  
 4.3 Anpflanzung im Bereich des Sondergebietes  
 Das Anpflanzgebiet innerhalb der festgesetzten Flächen ist zeitgleich mit der notwendigen Anlage der Regenrückhaltebecken zur Löschwassererzeugung herzustellen bzw. abzurufen. Die Bepflanzung soll unter Verwendung der unter 4.2 aufgeführten Knickgehölze auf ca. 70 % der Fläche - verteilt auf mehrere Teilflächen - erfolgen.  
 4.4 Fassadenbegrünung  
 Die Hallenwände des Großlagers im SO sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit Blaugrün (Widens Sirenia), Waldem Weiden (Parthenoclematis tricuspidata Veitch) und Kletterholz (Polygonum aubertii) mit einem Pflanzabstand von mindestens 2,00 m zu begrünen.  
 4.5 Gehölzanpflanzungen in Flächen an der B 432  
 Die Gehölzanpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen an der B 432 sind zu 85 % der Gehölzarten aus leichten Sträuchern und leichten Heistern und zu 15 % aus Heistern in mind. 2m Baumstumpfhöhe (siehe Schema) zu erstellen.  
 Pflanzabstand 1x1 m  
 Arten leichte Heister, leichte Sträucher:  
 5% Salix aurita - Ochsenweide  
 5% Sorbus aucuparia - Eberesche  
 5% Acer campestre - Feldahorn  
 5% Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
 5% Sambucus nigra - Holunder  
 10% Corylus avellana - Hasel  
 10% Rosa canina - Hundrose  
 15% Crataegus monogyna - Weißdorn  
 15% Prunus spinosa - Schlehdorn  
 Heister:  
 5% Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
 5% Quercus robur - Steileiche  
 5% Carpinus betulus - Hainbuche  
 5% Fraxinus excelsior - Esche

**4.6 Öffentliche Grünflächen**  
 Die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Bereiche für Bodenablagerungen ist wie folgt zu gestalten und im Rahmen der Erschließungsarbeiten herzustellen. Auf 20% der Grünflächen sind Gehstufen in Gruppen von mind. 200 Gehstufen mit den unter 4.2 aufgeführten Arten durchzuführen. Die im Südosten zu entfernenden Wege sind ohne Buchstaben an die Grenzen der Grünfläche zu versetzen. Der Ablauf der Regenrückhalte-Löschwasseranlage ist so auszubilden, dass verfallige Möglichkeiten zur Vermeidung und Verankerung in der Grünfläche gegeben sind. Die Gehstufen sind der natürlichen Bewaldung (Balkenbau) zu überlassen und extensiv zu bewirtschaften. Eine Erschließung dieser Fläche durch einen Fußweg (Verlegrung des Fußweges) ist nicht vorzusehen.

**4.7 Pflanzgebiet für Einzelbäume**  
 Das Pflanzgebiet für Einzelbäume auf dem Parkplatz im Südosten 'Großlager' ist mit Quercus robur (Steileiche) 16-18 cm im 1m Höhe gemessen zu erfüllen. Der Pflanzort befindet sich zwischen den Stellplätzen. Es ist ein Baum pro 6 Stellplätze zu pflanzen.

**5. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)**  
 5.1 Planstufen  
 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der gewählten Einfriedung sind je Parzelle ein mind. 3m breiter Planstufen mit einer dreieckigen Pflanzung herzustellen. Es werden verwendet leichte Heister und leichte Sträucher in Baumstumpfhöhe in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m.  
 5.2 Flächen für Aufschüttungen  
 Entlang der B 432 wird in den für Aufschüttungen festgesetzten Grenzen überschüssiger Boden aus dem Südosten des B. Plangebietes abgetragen. Die Höhe der Verwallung ca. 2,50 m über Fahrbahnhöhe der B 432, max. Böschungsmenge 1:2.  
 5.3 Flächen für weitere Aufschüttungen  
 Die für Aufschüttung vorgesehenen Flächen sind mit den unter 4.2 aufgeführten Gehölzarten zu gestalten und im Rahmen der Erschließungsarbeiten herzustellen. Die Gehölzarten sind wie unter 4.2 zu pflanzen. Die im Südosten liegende, zur Halle orientierte Fläche kann auch für den Bau eines weiteren Gebäudes genutzt werden. Die Gestaltung der Aufschüttungsfläche ist dem Schema 'Gestaltung der Aufschüttungsfläche' (siehe Darstellung ohne Normcharakter) des Baus 11/10 zu entnehmen.  
 5.4 Das Regenrückhaltebecken (Feuerlöschteich) ist mit einem technischen Teil als Aufnahmefähigkeit für Sink- und Schwefelwasserstoff, einem Leuchtstoffgasabscheider und einem biologischen Teil mit Ausguckfunktion herzustellen; beide Teile sind durch eine Tauchwand voneinander getrennt.  
 Der biologische Teil des Regenrückhaltebeckens ist mit flachen Neigungen im Verhältnis 1:3 - 1:5 und mit Flachwasserpflanzen zu bepflanzen.  
 5.5 Sichtdreiecke  
 In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck) dürfen Einfriedungen, Hecke und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.  
 5.6 Immissionschutz  
 5.7 Straßenverkehrslärm  
 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm ist für Büroräume und die aufnahmeweise zuzulassenden Wohnungen im Immissionsbereich der Bundesstraße 432 passiver Schallschutz vorgesehen. Hier sind die Anforderungen gemäß Lärmprognose IV (DIN 4109, Tabelle B) zu erfüllen.  
 5.8 Gewerbelärm  
 Zum Schutz vor gewerblichen Lärm sind für Büroräume und die aufnahmeweise zuzulassenden Wohnungen passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmprognose III erforderlich (DIN 4109, Abschnitt 5.8 und Tabelle B), sofern nicht aus Straßenverkehrslärm höhere Anforderungen resultieren (s.o.).  
 Zum Schutz der Bebauung auf der Ostseite der Fierthstraße sind im Pflanzgebiet 'gemäß § 9 Abs. 4, Satz 1, Ziffer 2 BauNVO nur Betriebe zulässig, deren Emissionen die in der Pflanzung angegebenen zulässigen Immissionswerte in flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.  
 5.9 Schallschutz  
 Die folgende Tabelle enthält die Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub> res der Außenbauteile

Lärmpegelbereich	mäßigerer Außenlärmpegel	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>w</sub> res (Wände, Fenster) (dB)	Büroräume
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.  
 \* siehe Planzeichnung  
 \*\* siehe Anlage der Begründung

## VERFAHREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der zuletzt genannten Fassung sowie nach § 92 der LBO vom 11.07.1994 (GVBl. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.12.2011 und nach Genehmigung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzungen erlassen:  
**Satzung der Gemeinde Scharbeutz zum Bebauungsplan Nr. 16 / 2-SCH**  
 1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.04.2012 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.08.2012 wurde der Bebauungsplan Nr. 16 / 2-SCH in der Fassung vom 21.08.2012 aufgestellt.  
 2. Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2012 den Bebauungsplan Nr. 16 / 2-SCH in der Fassung vom 21.08.2012 beschlossen und zur Auslegung beschlossen.  
 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.08.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.  
 4. Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2012 den Bebauungsplan Nr. 16 / 2-SCH in der Fassung vom 21.08.2012 beschlossen und zur Auslegung beschlossen.  
 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 21.08.2012 bis zum 21.08.2012 während der öffentlichen Auslegung, erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.08.2012 im LBO (LBO-Nr. 16/2-SCH) bekannt gemacht worden.  
 6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 21.08.2012 bis zum 21.08.2012 während der öffentlichen Auslegung, erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.08.2012 im LBO (LBO-Nr. 16/2-SCH) bekannt gemacht worden.  
 7. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.  
 8. Die Gemeindevertretung hat am 21.08.2012 den Bebauungsplan Nr. 16 / 2-SCH in der Fassung vom 21.08.2012 beschlossen und zur Auslegung beschlossen.  
 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.08.2012 von der Gemeindevertretung beschlossen und zur Auslegung beschlossen.  
 10. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 21.08.2012 dem Landrat des Kreises Ostholstein zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 16.12.2012 erklärt, daß § 6 A - A - 14 b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, aj, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, aw, ax, ay, az, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bj, bk, bl, bm, bn, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, bw, bx, by, bz, ca, cb, cc, cd, ce, cf, cg, ch, ci, cj, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cw, cx, cy, cz, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dj, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dw, dx, dy, dz, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ej, ek, el, em, en, eo, ep, eq, er, es, et, eu, ev, ew, ex, ey, ez, fa, fb, fc, fd, fe, ff, fg, fh, fi, fj, fk, fl, fm, fn, fo, fp, fq, fr, fs, ft, fu, fv, fw, fx, fy, fz, ga, gb, gc, gd, ge, gf, gg, gh, gi, gj, gk, gl, gm, gn, go, gp, gq, gr, gs, gt, gu, gv, gw, gx, gy, gz, ha, hb, hc, hd, he, hf, hg, hh, hi, hj, hk, hl, hm, hn, ho, hp, hq, hr, hs, ht, hu, hv, hw, hx, hy, hz, ia, ib, ic, id, ie, if, ig, ih, ii, ij, ik, il, im, in, io, ip, iq, ir, is, it, iu, iv, iw, ix, iy, iz, ja, jb, jc, jd, je, jf, jg, jh, ji, jj, jk, jl, jm, jn, jo, jp, jq, jr, js, jt, ju, jv, jw, jx, jy, jz, ka, kb, kc, kd, ke, kf, kg, kh, ki, kj, kk, kl, km, kn, ko, kp, kq, kr, ks, kt, ku, kv, kw, kx, ky, kz, la, lb, lc, ld, le, lf, lg, lh, li, lj, lk, ll, lm, ln, lo, lp, lq, lr, ls, lt, lu, lv, lw, lx, ly, lz, ma, mb, mc, md, me, mf, mg, mh, mi, mj, mk, ml, mm, mn, mo, mp, mq, mr, ms, mt, mu, mv, mw, mx, my, mz, na, nb, nc, nd, ne, nf, ng, nh, ni, nj, nk, nl, nm, no, np, nq, nr, ns, nt, nu, nv, nw, nx, ny, nz, oa, ob, oc, od, oe, of, og, oh, oi, oj, ok, ol, om, on, oo, op, oq, or, os, ot, ou, ov, ow, ox, oy, oz, pa, pb, pc, pd, pe, pf, pg, ph, pi, pj, pk, pl, pm, pn, po, pp, pq, pr, ps, pt, pu, pv, pw, px, py, pz, qa, qb, qc, qd, qe, qf, qg, qh, qi, qj, qk, ql, qm, qn, qo, qp, qq, qr, qs, qt, qu, qv, qw, qx, qy, qz, ra, rb, rc, rd, re, rf, rg, rh, ri, rj, rk, rl, rm, rn, ro, rp, rq, rr, rs, rt, ru, rv, rw, rx, ry, rz, sa, sb, sc, sd, se, sf, sg, sh, si, sj, sk, sl, sm, sn, so, sp, sq, sr, ss, st, su, sv, sw, sx, sy, sz, ta, tb, tc, td, te, tf, tg, th, ti, tj, tk, tl, tm, tn, to, tp, tq, tr, ts, tt, tu, tv, tw, tx, ty, tz, ua, ub, uc, ud, ue, uf, ug, uh, ui, uj, uk, ul, um, un, uo, up, uq, ur, us, ut, uu, uv, uw, ux, uy, uz, va, vb, vc, vd, ve, vf, vg, vh, vi, vj, vk, vl, vm, vn, vo, vp, vq, vr, vs, vt, vu, vv, vw, vx, vy, vz, wa, wb, wc, wd, we, wf, wg, wh, wi, wj, wk, wl, wm, wn, wo, wp, wq, wr, ws, wt, wu, wv, ww, wx, wy, wz, xa, xb, xc, xd, xe, xf, xg, xh, xi, xj, xk, xl, xm, xn, xo, xp, xq, xr, xs, xt, xu, xv, xw, xx, xy, xz, ya, yb, yc, yd, ye, yf, yg, yh, yi, yj, yk, yl, ym, yn, yo, yp, yq, yr, ys, yt, yu, yv, yw, yx, yy, yz, za, zb, zc, zd, ze, zf, zg, zh, zi, zj, zk, zl, zm, zn, zo, zp, zq, zr, zs, zt, zu, zv, zw, zx, zy, zz.

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 16 / 2-SCH

