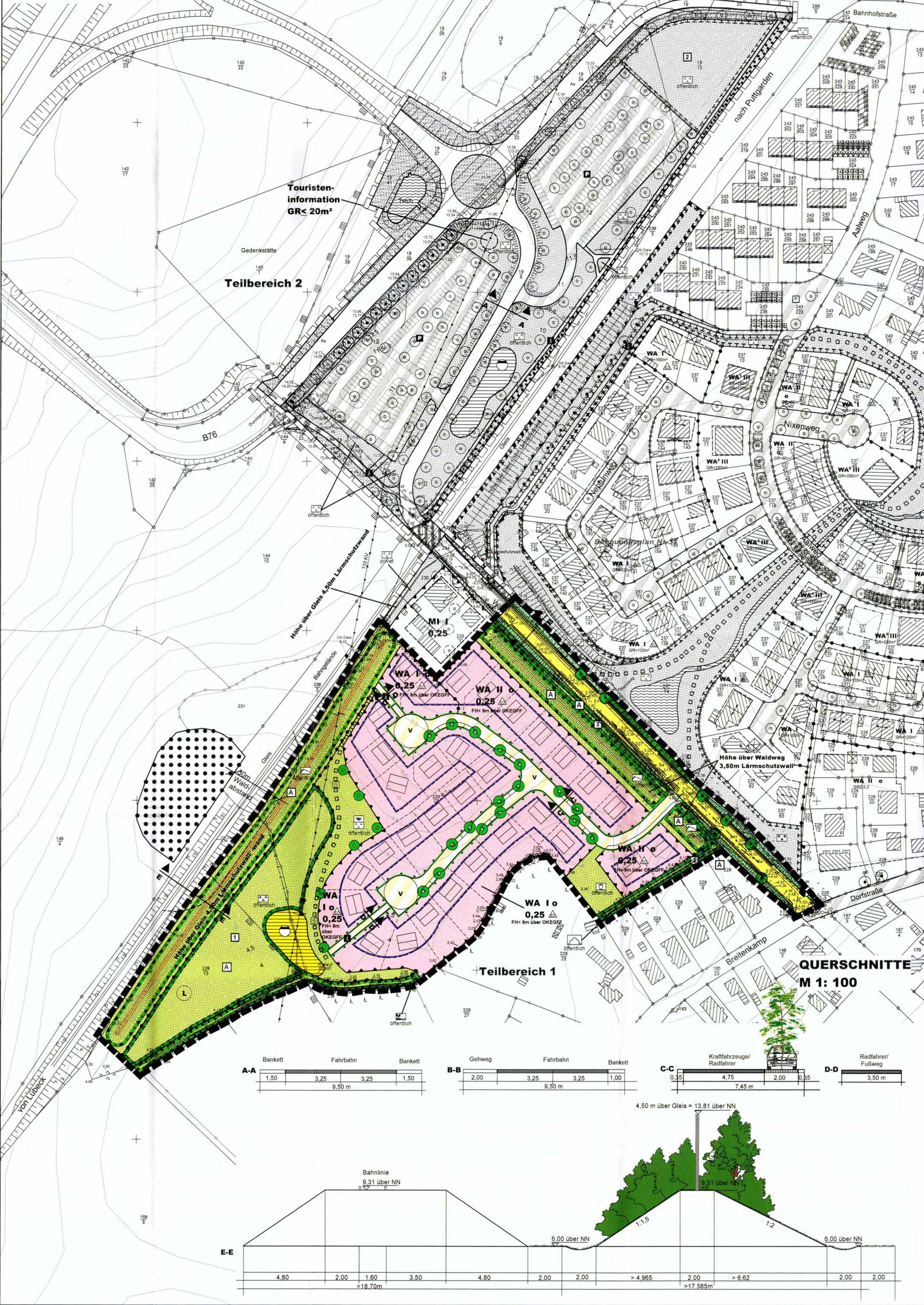
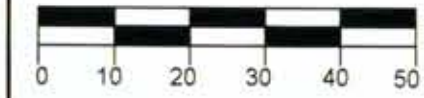


BEBAUUNGSPLAN NR. 71 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ (TEILBEREICH 1)

PLANZEICHNUNG

M.: 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER TEILBEREICHE	§ 9 Abs. 7 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER TEILBEREICHE 2	§ 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MAXIMALE GRUNDFLÄCHE	§ 16 BauNVO

	FIRSTHOHE DER BAULICHEN ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN	§§ 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	GEH- UND RADWEG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

	ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	HAUPTVERSORGUNG- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

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

	HUNDEWIESE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	SPIELPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	KNICKSCHUTZSTREIFEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	WESSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	LÄRMSCHUTZWALL	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

	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 BauGB

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

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

	AUSGLEICHSMÄSSIGKEIT	§ 1a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

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

	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	HÖHENLINIEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	BOSCHUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	SICHTDREIECKE	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	ZAUN, VORHANDEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	MÖGLICHE GEHWEGEVERBINDUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LwaldG (Landeswaldgesetz)

	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	§ 15 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz)
	VORHANDENE KNICKS	§ 21 LNatSchG

	IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	§ 9 Abs. 6 BauGB
	BAHNANLAGEN	§ 9 Abs. 6 BauGB

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

	QUERSCHNITTE	M 1: 100
	QUERSCHNITTE	M 1: 100

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)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Ausnahmeweise sind nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

In dem in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiet sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².

GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA-Gebiet sind in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Stellplätze und deren Zufahrten sind in sicherungsfähigem, großflächigem Material herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Betonrasensteine, Splachtpflaster mit mind. 25% Fuganteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

Die mit Ziffer 1 festgesetzte Fläche für Maßnahmen ist zu einer extensiven Wiesenfläche zu entwickeln und einzuzäunen.

Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche für Maßnahmen ist ein naturnaher standortgerechter Gehölzbestand zu entwickeln. Ein wasserdrillig befestigter Fußweg ist zulässig.

Auf der mit Ziffer 3 festgesetzten Fläche ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten regionaltypischen Laubgehölzen (0,5 Gehölz/m²) anzulegen. In die Pflanzung sind entlang des Waldwegs mind. 10 standortgerechte regionaltypische Laubbäume zu integrieren.

BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Plangebiet sind an Neu-, Um- oder Anbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Gebiete	Außenbauteile von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden	Außenbauteile der übrigen Räume
Allgemeines Wohngebiet	Lärmpegelbereich IV erf. R.w.res= 40 dB	Lärmpegelbereich III erf. R.w.res= 35 dB
Mischgebiet	Lärmpegelbereich V erf. R.w.res= 45 dB	Lärmpegelbereich IV erf. R.w.res= 40 dB

Abschirmungen durch Baukörper können bei der Bemessung der Schalldämmungen der Außenbauteile im Rahmen der Ausführungsplanung durch objektbezogene differenzierte Lärmpegelberechnungen in Ansatz gebracht werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R.w.res) bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. (Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 in der aktuellen Fassung.)

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der Schalldämmung zu berücksichtigen.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
BAUMPFLANZUNGEN
Für die festgesetzten Einzelbäume sind standortgerechte regionaltypische Laubbäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Baumsstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Lage von Grundstückszufahrten oder Ver- und Entsorgungsanlagen oder die Gestaltung der Grünflächen dieses erfordert.

FLÄCHENHAFT BEPFLANZUNGEN
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten regionaltypischen Laubgehölzen (0,5 Gehölz/m²) zu bepflanzen.

HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

BAUGESTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 94 Landesbauordnung LBO)
DACHFORMEN IM WA-GEBIET
Die Baukörper der Hauptbaukörper sind mit einem Sattel-, Walmd- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zu versehen.

MATERIAL IM WA-GEBIET
Dach: Alle Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer sind grundsätzlich mit einer roten bis rotbraunen Pfanne einzudecken. Solaranlagen sind zulässig.

Fassade: Für die Außenwände sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 20% der Außenfläche zulässig.

EINFRIEDUNG
Im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist diese als Hecke zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet (Teilbereich 1): Haffkrug, südlich des Waldweges, westlich der Bebauung Breitenkamp, östlich der Bahnstrecke Lübeck / Neustadt - Knacker III -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung vom 31.03.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung im Internet am 01.12.2010. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 30.11.2010 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd" hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 13.12.2010 bis einschließlich zum 17.12.2010 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 29.11.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 03.05.2011 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 04.10.2011 bis einschließlich zum 04.11.2011 während der Öffnungszeiten 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 21.09.2011 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 20.09.2011 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd" hingewiesen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.12.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, 05. JUL. 2013

Bad Schwartau, 08.07.2013

Scharbeutz, 09. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013

Scharbeutz, 16. JUL. 2013