

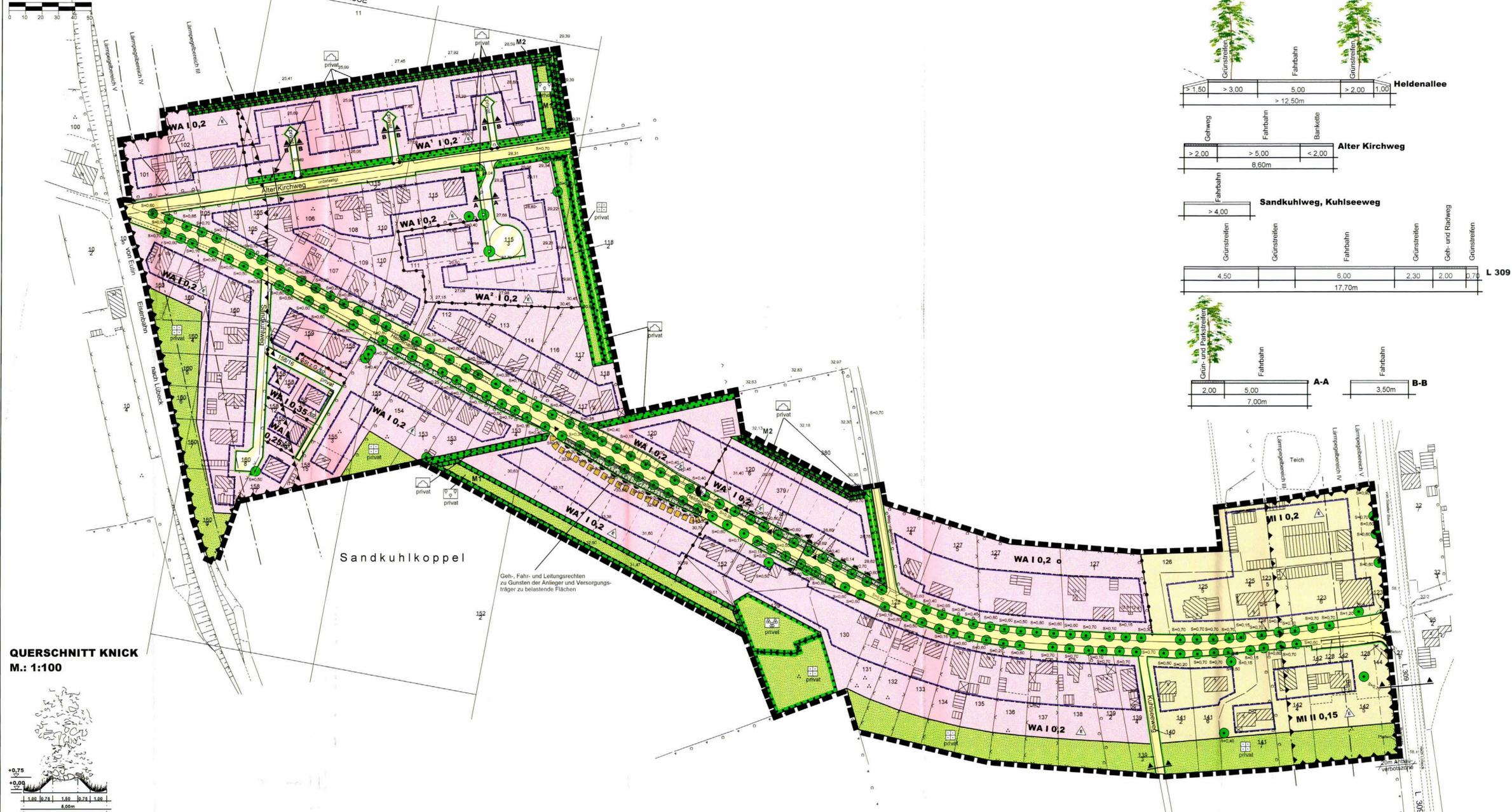
BEBAUUNGSPLAN NR. 57-SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Treppenkamp 24, 23819 Bad Schwartau

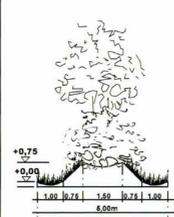
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



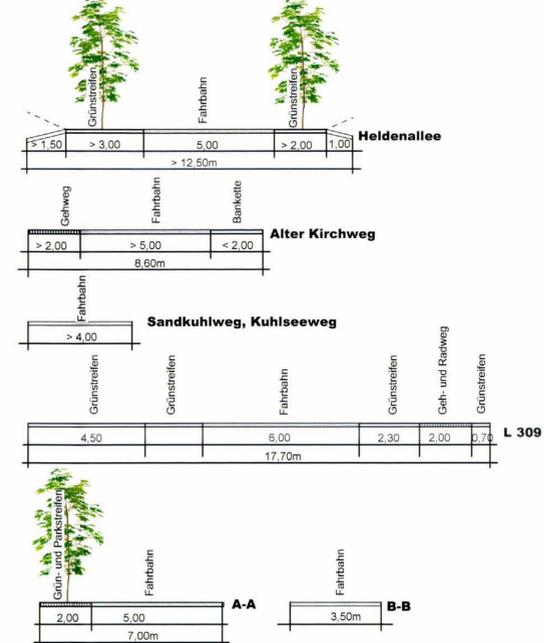
QUERSCHNITT KNICK

M.: 1:100



QUERSCHNITTE

M.: 1:100



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.06.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 57-SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Gleschendorf, östlich der Bahnlinie, westlich der L 309, Heldenallee, Alter Kirchweg und Sandkuhlweg -Heldenallee-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

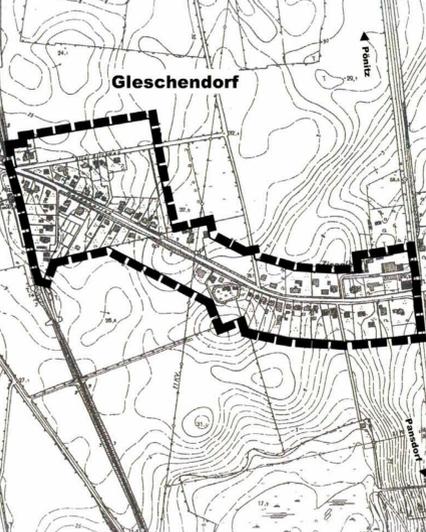
VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung vom 08.06.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd" am 06.07.1999 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.05.2009 bis einschließlich 03.07.2009 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 15.06.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 05.10.2009 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 01.03.2010 bis einschließlich 01.04.2010 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 11.02.2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 10.02.2010 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" hingewiesen.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.06.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Scharbeutz, den 26. AUG. 2013
 (Heller) Bürgermeister
- Der katastralmäßige Bestand am 06.08.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschworen.
 Bad Schwartau, den 27.8.2013
 (Heller) Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
 Scharbeutz, den 28. AUG. 2013
 (Heller) Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.8.2013 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertretung von Verfassern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.8.2013 in Kraft getreten.
 Scharbeutz, den 03. SEP. 2013
 (Heller) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 57-SCH-

für das Gebiet: Gleschendorf, östlich der Bahnlinie, westlich der L 309, Heldenallee, Alter Kirchweg und Sandkuhlweg -Heldenallee-

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



PLANZEICHEN

- Es gilt die BauNVO 1990
- I. FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO
 - ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung)
 - MISCHGEBIETE § 9 BauNVO
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GRUNDFLÄCHENZAHL § 16 BauNVO
 - ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - BAUGRENZE § 22 und 23 BauNVO
 - OFFENE BAUWEISE
 - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
 - NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
 - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch)
 - STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
 - VERKEHRSGRÜN
 - VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
 - PARKPLATZ
 - EINFÄHRTEN
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
 - ELEKTRIZITÄT
 - GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - GRÜNFLÄCHEN
 - GARTENLAND
 - KNICK
 - STREUOBSTWIESE
 - GEHÖLZFLÄCHE
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR 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

RECHTSGRUNDLAGEN

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMABNAHMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- GEMEINSCHAFTSSTELLPLATZE § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- LÄRMPFELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 BauNVO
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER UND VERSORGS-TRÄGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN § 23 BauNVO
- KÜNFTIG FORTFALLENDEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- IN VORRICHTIG GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- HÖHENPUNKTE
- BOSCHUNGEN
- NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- FREIHALTEZONE § 9 Abs. 1 BfemStG (Bundesfermatrassengesetz)
- RICHTFUNKTRASSE

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO 1990
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und 9 BauGB)
- 1.1 MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
- In den in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Verknüpfungsgestaltungen im Sinne von § 9 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 nicht zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 bis 19 BauNVO)
- 2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN IN DEN WA-GEBIETEN** (§ 18 BauNVO)
- Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
- 2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,80 m über der zugehörigen bebauungsmäßigen Straßenhöhe liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
- Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsgesetzter Gebäudefront.
- 2.3 GRUNDFLÄCHENÜBERSCHREITUNG** (§ 19 BauNVO)
- Innere der Mischgebiete und des WA-4-Gebietes darf abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% überschritten werden.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO, § 16 BauNVO)
- 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
- Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdeckte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m Stauraum einhalten.
- 4. IMMISSIONSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- 4.1** In den im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz, Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Der passive Schallschutz ist für genehmigungs-pflichtige An-, Um- und Neubauten baurechtlich bindend. Eine Pflicht zur Nachrüstung an Bestandsgebäuden besteht nicht.
- 4.2** Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schallschwingung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
- | Lärmpegelbereich (LPB) | Aufenthaltsräume in Wohnungen | Büroräume |
|------------------------|-------------------------------|-----------|
| LPB III | 35 | 30 |
| LPB IV | 40 | 35 |
| LPB V | 45 | 40 |
- erf. R w, res in dB
- 4.3** Für vollständig von der L 309 bzw. der Bahnlinie abgewandte Gebäudeseiten innerhalb des Lärmpegelbereichs III gelten keine Anforderungen. Für vollständig von der L 309 bzw. der Bahnlinie abgewandte Gebäudeseiten innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R w, res um 5 dB verringert werden.

4.4 DAS ERFORDERLICHE RESULTIERENDE SCHALLDÄMM-MAß

- erf. R w, res in dB
- Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R w, res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschragen. 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.
- Räume, die zum Schlafen genutzt werden oder dem Aufenthalt von Kindern dienen, sind innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßen- bzw. schienenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- 5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)
- 5.1 STREUOBSTWIESE/ MASSNAHMENFLÄCHE M 1**
- Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen. Je angefangener 100 qm Fläche ist ein großwachsender Obstbaum pflanzen. Die Pflanzung ist durch einen Zaun zum Baugrundstück zu schützen.
- 5.2 KNICKNEUANLAGE/ MASSNAHMENFLÄCHE M 2**
- Die Flächen sind als Wall anzulegen und dicht mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangene 80 qm Fläche ist mindestens ein Baum und je qm mindestens ein Strauch zu pflanzen. Die Pflanzung ist durch einen Zaun zum Baugrundstück zu schützen.
- 5.3 ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- Die Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den neuen Baugebieten zugeordnet.
- 6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
- 6.1 DACHGESTALTUNG**
- Es sind ausschließlich gleich geneigte Sattel-, und Walmdächer zulässig. Für die Hauptgebäude sind ausschließlich Dachneigungen von mindestens 28° zulässig.