

BEBAUUNGSPLAN NR. 16a -H- 9. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

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



PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 und § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.11.2014 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16a -H- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug nördlich der Bahnhofstraße, Bahnhofstraße Nr. 2, 4, 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 04.02.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 27.05.2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 10.06.2014 bis einschließlich 20.06.2014 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 22.05.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 29.07.2014 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 01.09.2014 bis einschließlich 02.10.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift abgegeben werden können, am 22.08.2014 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scharbeutz, den 17. NOV. 2014



Owenh
-Bürgermeister

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.11.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.11.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 28. NOV. 2014



Owenh
-Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 01.08.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 01.12.2014



(Vogel)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den 03. DEZ. 2014



Owenh
-Bürgermeister

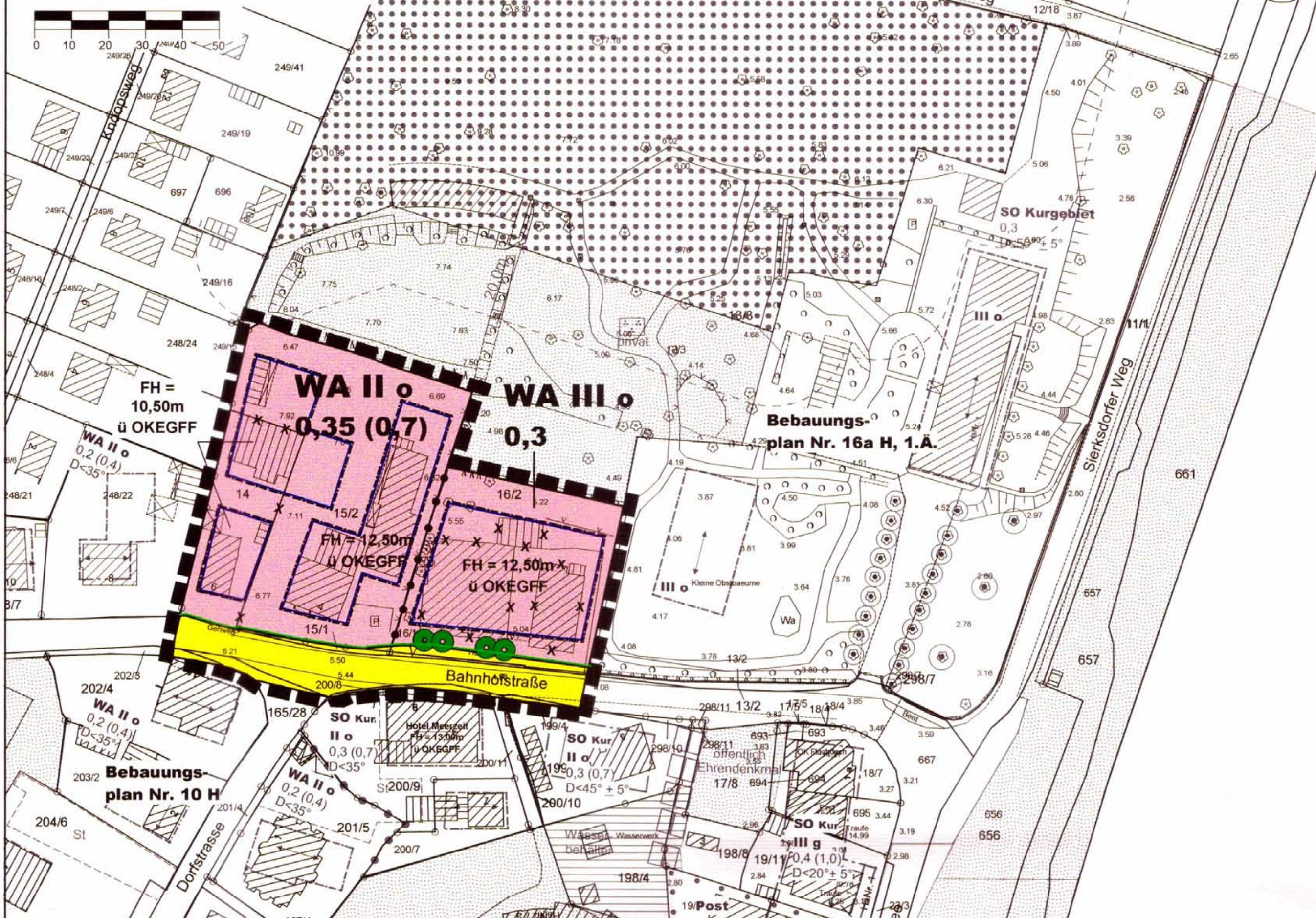
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09. DEZ. 2014 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 1.0. DEZ. 2014 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 11. DEZ. 2014



Owenh
-Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL

(0,7) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

FH = 12,50m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
ü OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

○ OFFENE BAUWEISE

— BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

— STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

■ VERKEHRSFLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

— VORHANDENE GEBÄUDE

— KÜNFTIG FORTFALLENDEN FLURSTÜCKSGRENZEN

— KÜNFTIG FORTFALLENDEN GEBÄUDE

— BÄUME NACH STRASSENPLANUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 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. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 1 Abs. 4 und

§ 16 Abs. 5 BauNVO

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

1.1 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN (§§ 12, 14 BauNVO)

Garagen, Carports und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

(2) Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind um max. 100 % zulässig.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHE (§ 20 BauNVO)

Soweit eine Geschossflächenzahl festgesetzt ist, sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Je Grundstück sind max. zwei Zufahrten zur Bahnhofstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.

(2) Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind zur Bahnhofstraße mit Hecken aus Laubgehölzen einzuzugrünen.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschosßfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

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

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

6.1 HAUPTANLAGEN

- Für die Fassadengestaltung sind Putz, Werkstein oder Holz in heller Farbgebung sowie rotes Mauerwerk zulässig.
- Es sind nur gleichwinklig geneigte Dächer mit einer Neigung von mind. 25° zulässig. Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien und Gründächer zulässig.
- Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

6.2 NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Carports sind auch in Holz zulässig.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16a -H-

für das Gebiet Haffkrug, nördlich der Bahnhofstraße,
Bahnhofstraße Nr. 2, 4, 6

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:10.000

Stand: 19. November 2014

