

# BEBAUUNGSPLAN NR. 16a-H- 8. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1:1000



## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO (BauNutzungsverordnung) 2017

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>MI</b> MISCHEGEBIETE	§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO</b> SONSTIGE SONDERGEBIETE - TOURISMUS -	§ 6 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
(1,0) GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL	
II ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	
GH<12m ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
WH WANDHÖHE (SCHNITTPUNKT AUSSENWAND/DACHHAUT)	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
OFFENE BAUWEISE	
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
BAUGRENZE	
BAULINIE	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
VERKEHRSLÄCHEN MIT BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
FUSSGÄNGERBEREICH	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
PARKANLAGE	
EHRENDENKMAL	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
WASSERFLÄCHEN	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	§ 1 Abs. 4 und § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMEGELBEREICHE MIT ABGRENZUNG	
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
<b>III. KENNZEICHNUNGEN</b>	§ 9 Abs. 5 BauGB
FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET)	

## TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO 2017
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 - 15 BauNVO)
    - 1.1 MISCHEGEBIETE** (§ 6 BauNVO)
      - Die in § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
      - Die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 5 BauNVO.
      - Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten sind nicht zulässig gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
    - 1.2 SONSTIGE SONDERGEBIETE - TOURISMUS -** (§ 11 BauNVO)
      - Das sonstige Sondergebiet - Tourismus - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungswesens, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus, zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
      - Zulässig sind:
        - Betriebe des Beherbergungswesens, im SO-1-Gebiet in der 1. Baureihe entlang der Strandallee sind Hotelzimmer ausschließlich oberhalb des 1. Vollgeschosses zulässig, soweit in der Planzeichnung mehr als ein Vollgeschoss zulässig ist
        - Ferienwohnungen, im SO-1-Gebiet in der 1. Baureihe entlang der Strandallee, ausschließlich oberhalb des 1. Vollgeschosses, soweit in der Planzeichnung mehr als ein Vollgeschoss zulässig ist
        - Schank- und Speisewirtschaften
        - Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m<sup>2</sup>
        - nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe mit maritimem Bezug
        - Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind, ausgenommen Spielhallen
        - Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe
        - Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf insgesamt je Grundstück max. 1 Wohnung für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber
        - Sonstige Wohnungen auf max. 40 % der Geschossfläche, im SO-1-Gebiet ausschließlich oberhalb des 1. Vollgeschosses
    - 1.3 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)
 Garagen, Carports und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie sich um Gebäude handeln, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
    - 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
 Soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, beziehen sich die festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) und Gebäudehöhen auf die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite.
    - 2.2 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 festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von zulässig.
    - 2.3 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHE** (§ 20 BauNVO)
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind 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)
 (1) Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 (2) Im Bereich der Grundstücke Strandallee 1-13 ist für eingeschossige Vorbauten ein Vortreten vor die festgesetzten straßenseitigen Baulinien zur Strandallee bis zu einer Tiefe von max. 4 m zulässig. Zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten.
 (3) Von den festgesetzten Baulinien sind erforderliche Rücksprünge nach Textziffer 8.1 Abs. 2 zulässig.
    - 4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 (1) Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur zugehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.
 (2) Abfahrtrampen zu Tiefgaragen dürfen erst in einem Abstand von mind. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Strandallee beginnen.
    - 5. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 (1) An der westlichen Grenze des Flurstücks 32/5 ist eine Abschirmung zu errichten. Diese darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 (2) Bei baulichen Erweiterungen und Neubebauungen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Überwachungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches:
 

Lärmpegelbereich II:	Rw.ges = 33 dB
Lärmpegelbereich III:	Rw.ges = 35 dB
Lärmpegelbereich IV:	Rw.ges = 40 dB

 Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien gilt ein Zuschlag von 5 dB sowie für Büroräume und Ähnliches ein Abschlag von 5 dB. Für vollständig von der Strandallee bzw. der Bahnhofstraße bzw. dem Waldweg abgewandte Gebäudesseiten darf das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß Rw.ges um 5 dB gemindert werden.
 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnungen an den vollständig von der Strandallee bzw. der Bahnhofstraße bzw. dem Waldweg abgewandten Gebäudesseiten zulässig. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
 Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die zugehörigen Verkehrsdaten, die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes, die Raumnutzungen sowie die zum Zeitpunkt des Bauvorhabens geltenden Rechtsvorschriften nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

- ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 (1) Die Abschirmung entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 32/5 ist dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.
 (2) Für die in der Planzeichnung festgesetzte Heckenpflanzung sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden.
 (3) Stellplatzanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen sind im Bereich zwischen straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zur Strandallee mit Hecken aus Laubgehölzen einzuzüchten.
 (4) Je angefangene 250 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ist ein standortheimischer Laubbaum oder eine Kiefer zu pflanzen.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 (1) Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf nicht höher als 0,60 m über der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite liegen.
 (2) Ausnahmsweise darf die max. zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe soweit überschritten werden, wie es zwingende Vorgaben zum Hochwasserschutz erforderlich machen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
  - 8.1 HAUPTANLAGEN**
 (1) Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz und weißes oder rotes bis rotbraunes Mauerwerk zulässig. Weiße und rote bis rotbraune Giebelholzfassaden sind ebenfalls zulässig. Fassaden mit einer Länge von mehr als 16 m sind zur Strandallee durch Rücksprünge in einer Tiefe von mind. 1,0 m und einer Breite von mind. 1,5 m zu gliedern.
 (2) Zur Strandallee sind nur stehende Fensterformate bzw. senkrecht gegliederte Fensterarmen zulässig.
 (3) Für die Dacheindeckung sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne und Reet bzw. Gründächer zugelassen werden. Spiegelfeld glasierte Materialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
 (4) Oberhalb des festgesetzten zulässigen Vollgeschosses / der festgesetzten maximal zulässigen Vollgeschosse darf nur noch ein oberstes Geschoss errichtet werden.
 (5) Ein Zurückspringen der Außenwände gegenüber dem darunterliegenden Geschoss ist nur für das oberste Geschoss zulässig. Soweit die Außenwände des obersten Geschosses gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt werden, ist für das oberste Geschoss kein Flachdach zulässig.
 (6) Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.
  - 8.2 NEBENANLAGEN**
 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Carports sind auch in Holz zulässig.
  - 8.3 EINFRIEDRUNGEN**
 Einfriedrungen zur Strandallee sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, Zäunen mit senkrechten Latten und Trockenmauern mit Strand- und Dünenvegetation bis zu einer Höhe von jeweils max. 1 m zulässig.
- SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)
 Es wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt.

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

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.11.2019 folgende Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a-H der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Haffkrug, Strandallee zwischen Bahnhofstraße und Waldweg, 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 04.12.2012. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 23.08.2013.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 11.02.2019 bis 22.02.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 02.04.2019 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 25.08.2019 bis 27.08.2019 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 25.04.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/Baulinienplan ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.04.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.08.2019 bis 27.08.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 17.08.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter www.gemeinde-scharbeutz.de/Baulinienplan ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.11.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.11.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
 

Scharbeutz, den 1.8.19.2020

*Bettina Schäfer*  
Bürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle am 02.05.2020 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 

Eutin, den 1.8.2020

*Vogel*  
- Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen.
 

Scharbeutz, den 1.8.2020

*Bettina Schäfer*  
Bürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden, von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2.8.2020 durch Abdruck eines Hinweises 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Eröffnen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 2.7.2020 in Kraft getreten.
 

Scharbeutz, den 2.8.2020

*Bettina Schäfer*  
Bürgermeisterin

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16a-H der Gemeinde Scharbeutz übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Scharbeutz kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 16 a-H

für das Gebiet: Haffkrug, Strandallee zwischen Bahnhofstraße und Waldweg

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 20. November 2019

