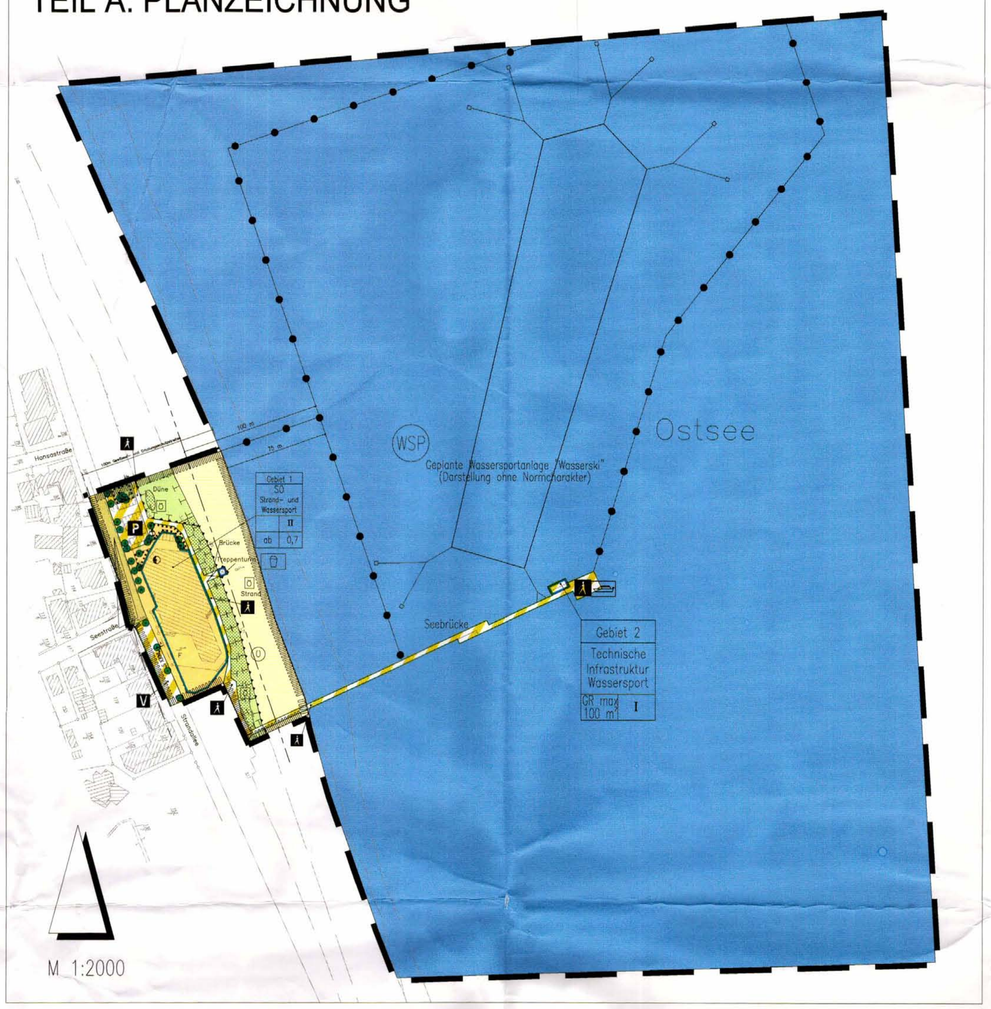
SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUR 3. ÄNDERUNG
UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 41 -Sch- "Wasserskianlage und Beach Center"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie nach §92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.04.2003 folgende Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 –Sch– "Wasserskianlage und Beach Center" für das Gebiet: Scharbeutz, östlich der Strandallee und nördlich vom Seebrückenvorplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



AUSSCHNITTSVERGRÖSSERUNG OHNE NORMCHARAKTER

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches –BauGB– i.V. mit §11 der Baunutzungsverordnung –BauNVO–)

SO — Sonstiges Sondergebiet z.B. Strand– und Wassersport gemäß §11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,7 — Grundflächenzahl (z.B. 0,7)
GRmax — Grundfläche (maximal, z.B. 100 m²)
II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
ab — Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußweg/Fußgängerpromenade
Fahrgastschifffahrt
V — Verkehrsberuhigter Bereich "INDEX S" gemäß Text Nr. 5
P — Öffentliche Parkfläche
F — Fahrradstellplätze
Vg — Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trafostation
Gasregelstation

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Düne – Bestand
Strand

Zweckbestimmung:

Ö — Öffentlich

Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

Zweckbestimmung:

WSP — Wassersportanlage Wasserski
Wasserspiel– und Badebereich
Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25b und Abs. 6 BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB und §15 LNatSchG)

Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §15a LNatSchG)
Initialpflanzung zur Dünenvegetation s. Text Nr. 3.1 (§25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzungen der unterschiedlichen baulichen Nutzungen innerhalb der Wasserfläche (§16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

100 m Gewässer– und Erholungsschutzstreifen gemäß §11 LNatSchG
100 m Bauverbotsstreifen gemäß §80 Abs. 1 Pkt. 2 Landeswassergesetz von Schleswig – Holstein
Landseitige Begrenzung der geplanten Hochwasserschutzanlage (§15 Abs. 1 DKVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

Freizuhaltendes Sichtdreieck
Flurstücksgrenzen
Anker für die Wasserskianlage
22/4 — Flurstücksnummern
Gebäudebestand
A – A — Schnittbezeichnung

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§11 und 16 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet "Strand– und Wassersport" dient vorrangig der Indoorsport– und Freizeitnutzung und der Übung von Wasserskistarts.
Neben den nutzungsbedingten Sport– und Freizeitanlagen können innerhalb des Sondergebietsgebäudes Ausstellungs– und Veranstaltungsräume einschließlich Bühne, Garderoben und sanitäre Einrichtungen sowie Lager– und Personalräume errichtet werden.
In Verbindung zur SO–Gebietsnutzung ist die Errichtung eines Restaurants einschließlich der Terrassen–Außenflächen in einer Größenordnung von insgesamt max. 1200 m² inklusive einer Kaffee– und Kuchenbar und Ausschankflächen sowie 2 Betriebswohnungen mit max. 150 m² zulässig.
Darüber hinaus können Verkaufs– und Dienstleistungsshops, die dem Tourismus und/ oder der Strand– und Wassersportnutzung dienen, in einer maximalen Größenordnung von insgesamt 320 m² errichtet werden, wobei einzelne Einheiten nicht größer als 120 m² sein dürfen.

1.2 Im Bereich der festgesetzten Wasserfläche mit der Zweckbindung "Wassersportanlage Wasserski" ist die Errichtung eines Wasserskilifts mit fünf Masten zulässig. Um die Masten herum ist die Errichtung von Rettungsinseln zulässig. Freischwimmende Rettungsinseln oder Stege sind unzulässig. In Verbindung zu der Wassersporteinrichtung sind innerhalb des Baufeldes zum Gebiet 2 die zugehörigen technischen Infrastruktureinrichtungen für den Wasserskilift (Starttrampe, Startponton, ein Bedienerstand etc.) sowie ein Bauwerk für das Materiallager mit einer maximalen Grundfläche von 100 m² zu errichten. Der Betrieb der Wasserskianlage ist nur im Zeitraum vom 01.04. – 30.09. zulässig.
Im weiteren Verlauf der Seebrücke ist die Errichtung von Verkaufsständen und sonstigen Bauwerken nicht zulässig.

1.3 Auf der festgesetzten Wasserfläche mit der Zweckbindung "Wasserspiel– und Badebereich" ist die Aufstellung und Verankerung von Wasserspielgeräten wie Wasserrutsche, Schwimmplattformen und ähnlichen Anlagen zulässig, soweit der Badebetrieb dadurch nicht erheblich eingeschränkt oder verhindert wird.

2. BAUGRENZEN, BAUWEISE (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch untergeordnete vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

2.2 Im Sondergebiet sind Gebäude über 50 m Länge nach den sonstigen Regeln der offenen Bauweise (abweichende Bauweise => ab) zulässig.

3. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25 und Abs. 6 i.V. §1a Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Nutzung und der Eingriff in die zu erhaltenden Landschaftsstrukturen der Düne ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 b BauGB nicht zulässig. Standortfremde Gehölze sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu entfernen. Initialpflanzungen mit Strandhafer (Ammophila arenaria) und Strandroggen (Elymus arenarius) zur naturnahen Dünenvegetation sind gem. §25 a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Maßnahmenfläche vorzunehmen, um den Charakter einer Weißdüne zu erzielen. Die Strandzuwegungen sind von dieser Anpflanzbindung der Initialpflanzung ausgenommen.

3.2 Der Strand ist, mit Ausnahme des Treppenturms, gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 von Bebauung und Versiegelungen jeder Art freizuhalten. Die Strand– und Freizeitnutzung ist hier zulässig.

3.3 Zum Schutz des Landschaftsbildes beträgt gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die maximale Höhe des Treppenturmes 5 m über der Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche des Fußweges. Der Treppenturm ist filigran in einer Stahlkonstruktion mit kontrastarmen grauen oder blauen Anstrichen zu errichten. Die Gestaltung der Verbindungsbrücke zwischen dem Treppenturm und der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche ist in Abstimmung zur Treppenturmkonstruktion ebenfalls in kontrastarmen Farben und Materialien auszuführen.

3.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen für gärtnerisch gestaltete Flächen, Solitärbäume und Baumgruppen sowie das straßenbegleitende Heckenband und die Heckeneinfassung der öffentlichen Parkplatzanlage sind gem. §25a und b BauGB dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind ebenfalls zu erhalten und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge gem. §20 und 25 b BauGB zu sichern.

3.5 Von den fünf Masten der Wassersportanlage sind vier Masten mit je zwei Grundgewichten im Meeresboden zu verankern. Die statischen Sicherungen bzw. Abspannungen des fünften Mastes sind in Verbindung zur Seebrückenkonstruktion zu befestigen.

Zum Schutz des Landschaftsbildes ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB eine maximale Masthöhe von 12 m nicht zu überschreiten. Die Masten sind im Dreiecksprofil aus Rundstählen filigran zu konstruieren. Die Masten sind mit kontrastarmen grauen oder blauen Anstrichen zu versehen, die nicht toxisch sind.

Die Grundflächen aller Grundgewichte/Anker der Wassersportanlage dürfen insgesamt maximal 80 m² groß sein, um den Flächenverlust im Meeresboden für maritime Pflanzen und Tiere gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu minimieren. Ausgenommen davon sind die Flachwasserbereiche, in denen zum Schutz des Landschaftsbildes die Grundfläche so weit zu vergrößern ist, dass die Anker bei mittlerem Wasserstand nicht aus dem Wasser herausragen.

Zum Schutz der Vögel und des Landschaftsbildes (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB i.V. mit §1a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ist die Wassersportanlage nur indirekt mit abgeschirmten Leuchtkörpern zu beleuchten.

4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO)

Für den Fall der Neuerrichtung der Gebäudeanlage beziehen sich die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Fertigbodens des Erdgeschosses nicht höher als 0,60 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.
Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen

5. ZWECKBESTIMMUNG DER VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Strandallee ist im Bereich des festgesetzten "INDEX S" ganzjährig als Fußgängerzone zu nutzen. Eine Befahrbarkeit für den allgemeinen KFZ– Verkehr ist nicht zulässig.

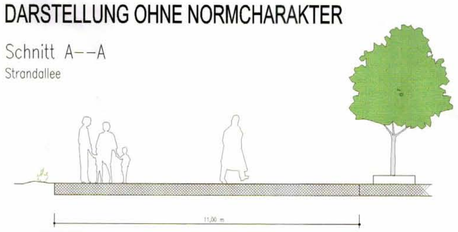
6. FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)

Im Falle der Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind geschnittene oder freiwachsende Hecken zu verwenden. Zusätzlich kann hinter der Hecke im Grundstück zugewandten Bereich ein Zaun in Höhe der Hecke bis maximal 1,20 m Höhe gesetzt werden.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22. April 1993

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Schnitt A--A
Strandallee



VERFAHRENSVERMERKE

1) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.09.2002 durchgeführt.

2) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3) Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 03.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.01.2003 bis einschließlich 21.02.2003 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.01.2003 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten –Ostholsteiner Nachrichten Süd–" ortsüblich bekanntgemacht.

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.04.2003 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.04.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Scharbeutz, den 18. Juni 2003 – Der Bürgermeister –

7) Der katastermäßige Bestand am 07.08.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 23.06.2003 – Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur –

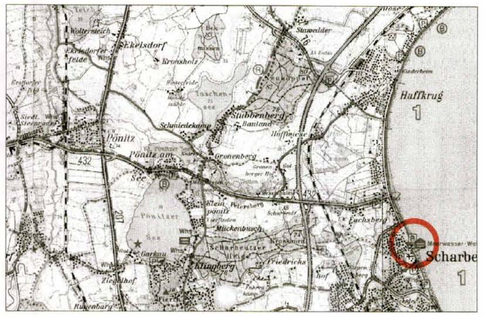
8) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Gemeinde Scharbeutz, den 26. Juni 2003 – Der Bürgermeister –

9) Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08. Juli 2003 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten –Ostholsteiner Nachrichten Süd– ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens– und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 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 09. Juli 2003 in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz, den 10. Juli 2003 – Der Bürgermeister –

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Gemeinde Scharbeutz

Zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- "Wasserskianlage und Beach Center"

Für das Gebiet:
Scharbeutz, östlich der Strandallee und nördlich vom Seebrückenvorplatz

Bearbeiter: li / ro — Satzungsexemplar — stadtplanung bruns www.stadtplanung-bruns.de