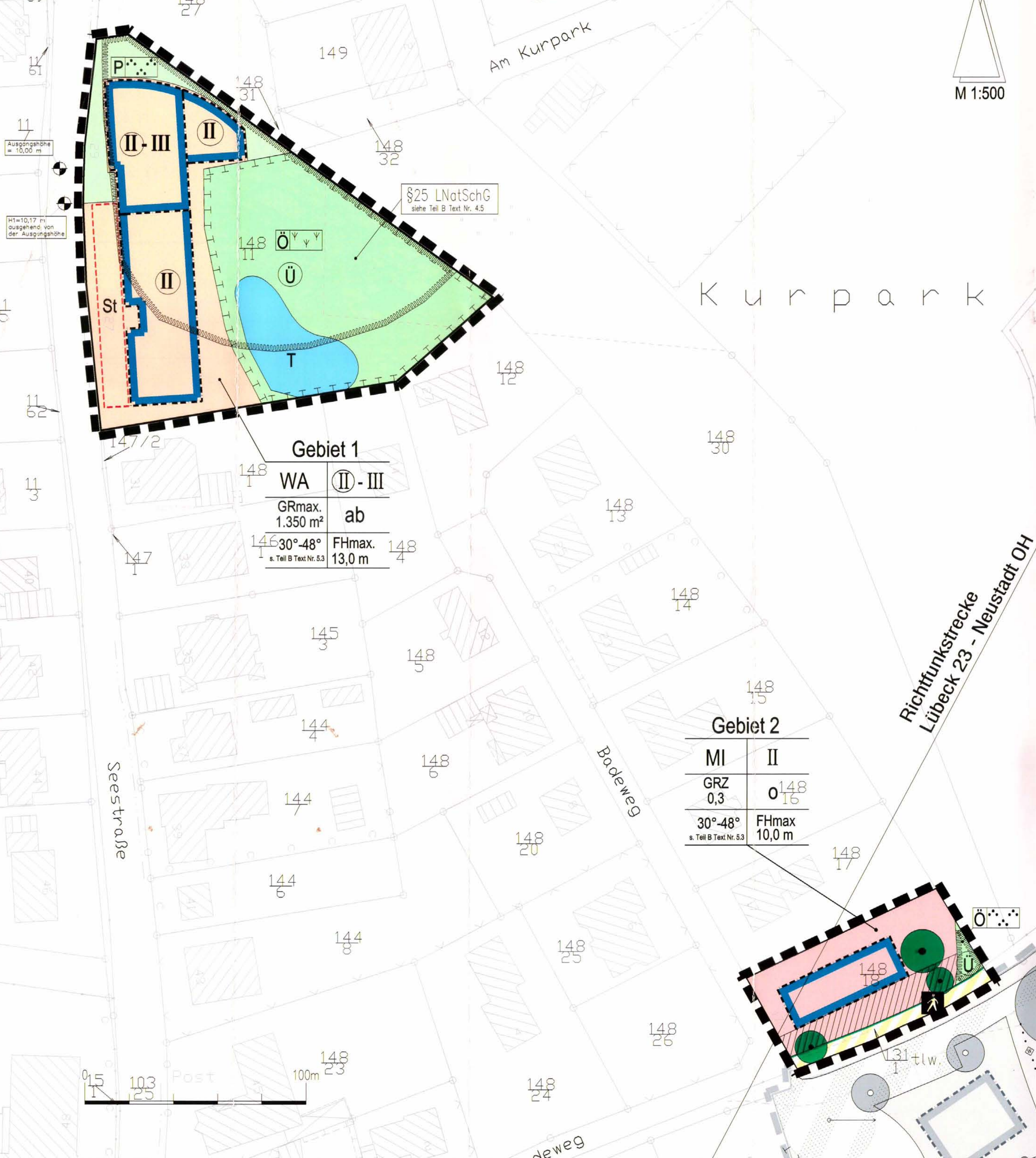


SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUR 5. ÄND. DES B-PLANES NR. 41 -SCH- "Am Kurpark"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches –BauGB– i.V. mit §§4 und 6 der BauNutzungsverordnung –BauNVO–)
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
  - MI Mischgebiet gemäß §6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl maximal
  - GRmax. Grundfläche maximal (z.B. 1.350 m<sup>2</sup>)
  - III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
  - II Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - FHmax. Firsthöhe maximal (z.B. 13,0 m)
  - 30°-48° Angabe der zulässigen Dachneigung für Hauptgebäude (z.B. 30°-48°) siehe Teil B Text Nr. 5.3
- Bauweise, Baugrenzen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
  - o Offene Bauweise
  - ab Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
  - A Fußgängerbereich
- Grünflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Ö Öffentliche Grünfläche
  - P Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
  - Parkanlage
  - Feuchtgebiet
- Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Flächendarstellung
  - T Teich
  - Ü Überschwemmungsgebiet
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25b und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Erhalt von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrünung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St Stellplätze
  - Bezugspunkt (Höhenpunkt)
  - Flächen, die von baulichen Anlagen freizuhalten sind (siehe Teil B Text Nr. 5.5)
- Nachrichtliche Übernahme**
- §25 LNatSchG Geschütztes Biotop gem. §25 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) siehe Teil B Text Nr. 4.5
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksnummern
  - Flurstücksgrenzen
  - Höhenlinien
  - Böschung
  - Ausfüllschema Nutzungsabablone

TEIL B: TEXT

- 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- 1.1 Die im WA-Gebiet gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Betriebe des Beherbergungsgewerbes" sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- 1.2 Im WA-Gebiet sind die in §4 Abs. 3 BauNVO genannten folgenden Ausnahmen: "Gartenbaubetriebe und Tankstellen", gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 In dem MI-Gebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nach §6 Abs. 2 BauNVO und Vergnügungsgaststätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gem. §1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 2 BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§22/23 BauNVO)
- 2.1 In geringem Umfang ist ein Vortreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,50 m von den Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (Erker, Treppenhäuser, Balkone oder Vordächer) bedingt ist.
- 2.2 Abweichend von der offenen Bauweise sind in den mit "ab" gekennzeichneten Baugebieten auch Gebäude über 50 m Länge gemäß §22 Abs. 4 BauNVO zulässig.
- 3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 4 sowie §18 BauNVO)
- 3.1 Gemäß §9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §18 BauNVO wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: In allen Bauplatzen dürfen die baulichen Anlagen mit der Mitte der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses der straßenseitigen Gebäudesseite nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
- 3.2 Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens ist, falls nicht anders festgesetzt, die Mitte der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.
- 3.3 Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs reduziert bzw. ergänzt werden.
- 3.4 Bei Gebäuden mit versetzten Geschossebenen gilt die Festsetzung für die Eingangs Ebene.
- 3.5 Die Gebäudehöhe darf gemäß §16 Abs. 2 BauNVO die in der Planzeichnung über Erdgeschossfußboden (Mitte des Fertigfußbodens) festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind lediglich untergeordnete technische Bauteile, wie Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Antennen und Blitzableiter etc.
- 4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§9 Abs. 1 Nr. 15, 16, 20 und Nr. 25a und b BauGB, §1a Abs. 3 BauGB sowie §25 LNatSchG und §42 Abs. 1 BNatSchG)
- 4.1 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen  
In den Gebieten 1 und 2 sind auf den privaten Grundstücken gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a BauGB je angefangene 400qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Mit zunehmender Grundstücksgröße ist pro 250qm zusätzlich nicht überbaubarem Grundstücksanteil ein weiterer Laubbau zu pflanzen.
- 4.2 Regenwasserbehandlung auf privaten Grundstücksflächen  
Im Gebiet 1 ist das unbelastete Regenwasser der Dachflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB und i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB abzulassen und den benachbarten öffentlichen und privaten Grünflächen zuzuführen. Die Nutzung als Grauwasser ist ebenfalls zulässig.
- 4.3 Befestigung von privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen  
Alle privaten Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterrasen, Rasengittersteine und Rasengitterpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offengefügtes Pflaster verwendet werden.
- 4.4 Engrünung von privaten PKW-Stellplätzen  
Auf den privaten Grundstücken sind PKW-Stellplätze gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a BauGB für je angefangene 5 Stellplätze mit einem standortgerechten und heimischen Laubbau zu begrünen. Die Baumstände sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Baumscheiben von mindestens 10qm Größe zu versehen. Die Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Anlage von überfahrbaren Baumscheiben ist zulässig, sofern die Baumscheibe konstruktiv vor Bodenverdichtungen geschützt und der Baum mit einem Antrichschutz versehen wird.
- 4.5 Schutz der öffentlichen Grünfläche  
Zum Schutz der öffentlichen Grünfläche im Gebiet 1 ist gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit §25 LNatSchG von den angrenzenden Fußwegen und von der privaten Grünfläche ein Betreten der öffentlichen Grünfläche durch die Errichtung einer begrünten Mauer oder eines mittels Kletterpflanzen oder Heckenpflanzung begrünter Zauns zu unterbinden.
- 4.6 Maßnahmen zum Schutz von besonders und streng geschützten Tieren  
Zum Schutz der im Plangebiet selbst sowie in den mit dem Plangebiet angrenzend direkt verbundenen Lebensräumen vorkommenden besonders und streng geschützten Tierarten sind folgende Artenschutzmaßnahmen umzusetzen.
- 4.6.1 Anbringung von Spaltenquartieren für Fledermäuse  
Im Gebiet 1 sind zum Schutz besonders und streng geschützten Tierarten gem. §42 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und i.V. mit §1a BauGB an den Fassaden insgesamt zehn Spaltenquartiere für Fledermäuse anzubringen.
- 5. FESTSETZUNG ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**  
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §84 Abs. 1 LBO (Landesbauordnung) sowie §12 und 14 BauNVO)
- 5.1 Einfriedigungen  
Für Einfriedigungen sind im MI-Gebiet entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Hecken zu verwenden. Zusätzlich kann in dem Bereich der Hecke nach innen ein Zaun gesetzt werden. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedigungen 0,80 m nicht überschreiten.
- 5.2 Dachflächen  
In den MI- und WA-Gebieten sind die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich mit grauen/anthrazitfarbenen oder rot/rotbraunen Platten oder Dachsteinen einzudecken.
- 5.3 Dachneigung  
5.3.1 Die Neigung der Dächer der Hauptgebäude in dem WA- und MI- Gebiet hat zwischen 30°-48° zu liegen. Ausgenommen sind Pultdächer, hier beträgt die zulässige Dachneigung 21°-35°. Ausgenommen von der festgesetzten Dachneigung sind schräg verglaste Dachflächen oder höhenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Solaranlagen und Solarwärmekollektoren ist an den Dachflächen zulässig, sofern sie in diesen integriert sind.
- 5.3.2 In allen MI- und WA-Gebieten soll die Dachneigung der Garagen mindestens 15° betragen, sofern kein Grundoch errichtet wird.
- 5.4 Fassadenflächen  
5.4.1 Für alle Hauptgebäude in den WA- und MI-Gebieten ist für die Außenwandfläche ein weißer oder hellgelber Putz als Fassadenmaterial oder ein roter Ziegel vorzusehen. Alternativ hierzu kann ein weißer Ziegel (z.B. Kalksandstein) verwendet werden, sofern die Fugen in gleicher Farbe geschlämmt sind.
- 5.4.2 Zur Strukturierung der Fassaden ist eine Kombination bis zu einem Anteil von 20% der Außenwandfläche durch einen roten/rotbraunen Ziegel oder naturfarbenes Holz zulässig.
- 5.5 In den gekennzeichneten Bereichen, welche von baulichen Anlagen freizuhalten sind, ist die Errichtung von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen Stellplätzen und Garagen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Flächenversiegelungen für erforderliche Grundstückszufahrten zulässig.
- 5.6 Sofern die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO zulässig ist, sind diese in den entsprechenden Materialien des Haupthauses bzw. in Holz zu errichten.
- 5.7 Sämtliche Versorgungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 5.8 Es sind nur Sichtschutzwälde in Holzkonstruktion oder Metallkonstruktion mit insgesamt 5,0 m Länge pro Grundstück und einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
- 5.9 Werbeanlagen in den WA- und MI-Gebieten sind nur an der Stütze der Leistung bis zu einer Größe von 1,5 qm zulässig. In allen Gebieten sind Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen untersagt (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO).
- Es gilt die BauNutzungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.**

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30. Juni 2010 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 41 -Sch- für das Gebiet Scharbeutz, Seestraße und Badeweg – Am Kurpark –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung vom 6. September 2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 8. August 2007 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 7. August 2007 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 20. August 2007 bis einschließlich 24. August 2007 durch Ausdrück in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 6. August 2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 4. Dezember 2007 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16. März 2009 bis einschließlich 24. April 2009 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 4. März 2009 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 3. März 2009 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten – Ostholsteiner Nachrichten Süd -" hingewiesen.
- Der katastermäßige Bestand am 11.12.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Lübeck, den 17.12.2010  
Scharbeutz, den 15. DEZ. 2010  
Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30. Juni 2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30. Juni 2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Scharbeutz, den 25. JAN. 2011  
Bürgermeister
- Ausfertigung:  
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Scharbeutz, den 26. JAN. 2011  
Bürgermeister
- Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung aufgelegt ist, ist am 03. FEB. 2011 der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03. FEB. 2011 durch Abdruck im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 03. FEB. 2011 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten – Ostholsteiner Nachrichten Süd - hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden 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 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 03. FEB. 2011 in Kraft getreten.
- Scharbeutz, den 04. FEB. 2011  
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN



Satzung der Gemeinde Scharbeutz zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 -Sch- "Am Kurpark"