

BEBAUUNGSPLAN NR. 49 -SCH-, 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GEM. § 12 BAUGB)

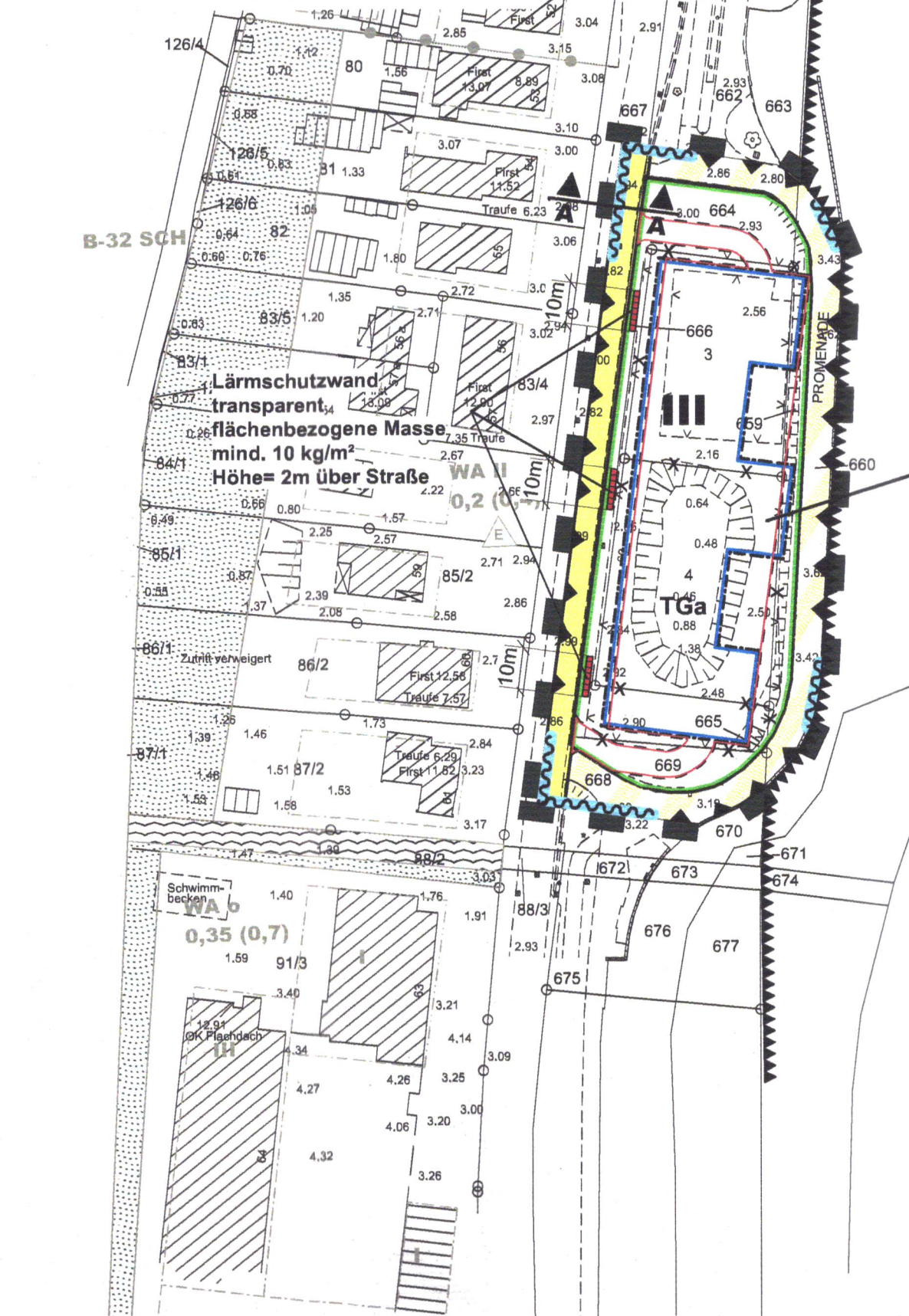
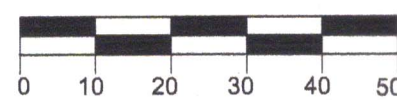
- ERGÄNZENDES VERFAHREN GEM. § 214 Abs. 4 BAUGB -

für das Gebiet Haffkrug, östlich der Strandallee, im Norden, Süden und Osten einschließlich des angrenzenden Fußweges (Promenade) - Insel -



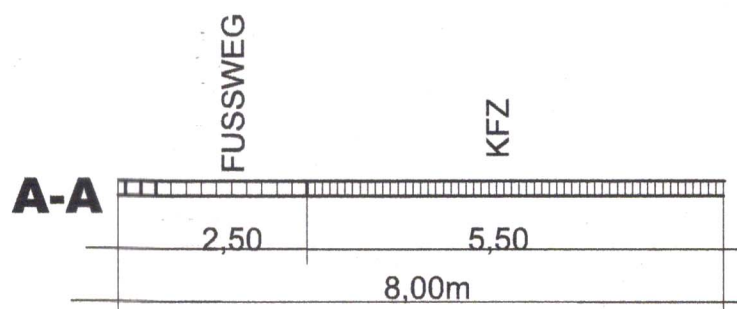
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100 (schematisch)



RESTAURANT/ HOTEL

Gebäudehöhe max. 12,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden

a GR < 1700 m²

PLANZEICHNEN

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 1700m² MAXIMALE GRUNDFLÄCHE

III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

PROMENADE

SONSTIGE PLANZEICHNEN

TGa UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR EINE TIEFGARAGE

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

LÄRMSCHUTZWAND

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

3 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

LANDSEITIGE BEGRENZUNG DER HOCHWASSERSCHUTZANLAGE

IV. VERMERKE

ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETES GEBIET

HINWEISE

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsverkehrszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsverkehrszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen, Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer bedürfen nach § 80 Abs. 1 LWG der Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Scharbeutz, Am Bürgerhaus 2, 23683 Scharbeutz, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 15 Abs. 1 Landesverordnung über den Schutz der Deiche und Küsten

§ 9 Abs. 6a BauGB

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 12 BauGB)

1.1 RESTAURANT/ HOTEL

Zulässig ist ein Hotel mit Restaurant. Das Hotel ist vom Restaurant mit zu versorgen. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern ist unzulässig. Zulässig sind:

1. Hotel mit Restaurant und Wellnessbereich mit allen dazugehörenden Nebeneinrichtungen,
2. Konferenz- und Tagungsräume
3. Stellplätze durch die ausgeübte Nutzung

Im Übrigen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 SOCKELHÖHE (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (EGF) der baulichen Anlagen darf nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der Strandallee liegen.

2.2 ÜBERSCHREITUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

- (1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,9 überschritten werden.
- (2) Die festgesetzte Grundfläche kann für Terrassen bis zu 35% überschritten werden.
- (3) Die festgesetzte Grundfläche kann für Balkone bis zu 20% überschritten werden.

2.3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist ausnahmsweise ausschließlich für technisch notwendige Anlagen und Einrichtungen um max. 2 m auf einer Fläche von insgesamt max. 350 m² zulässig. Darüber hinaus darf die festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise für die Errichtung von Abluftanlagen mit einer Höhe von max. 2,5 m auf einer Fläche von insgesamt max. 2,5 m² überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE

Abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäude von mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Grenzabstände der offenen Bauweise zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 (2) BauNVO)

- (1) Die festgesetzte Baugrenze darf für Balkone bis zu einer Tiefe von max. 1,50 m überschritten werden.
- (2) Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Übernachtungsräumen müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen: Außenwände in südlicher und nördlicher Richtung: erf. R'w,res= 35 dB, entsprechend Lärmpegelbereich III Außenwände in westlicher Richtung: erf. R'w,res= 40 dB, entsprechend Lärmpegelbereich IV Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Strandallee abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der Schalldämmung zu berücksichtigen.

5. VOGELSCHUTZ (§ 12 BauGB)

Bei der Ausführung von Glasfronten und Windschutzverglasungen an Außenterrassen und Balkonen ist ausschließlich die Verwendung von vogelsicherem Glas zulässig.

6. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)

Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung der Gemeinde.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.04.2016 / 09.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 -Sch-, 3. Änderung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Haffkrug, östlich der Strandallee, im Norden, Süden und Osten einschließlich des angrenzenden Fußweges (Promenade), - Insel -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB mit unveränderten Festsetzungen, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

ALTE VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz vom 08.04.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd am 11.12.2014 und ergänzend am 11.12.2014 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Aushang in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 05.01.2015 bis einschließlich 16.01.2015 durchgeführt. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung gegeben.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.12.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 05.05.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.06.2015 bis einschließlich 30.07.2015 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 zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.06.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd und ergänzend am 16.06.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scharbeutz, den 20.10.2015

Siegel

(Poeppel)

-1. stellv. Bürgermeister-

7. Der Entwurf 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 21.12.2015 bis 29.01.2016 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.03.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd und ergänzend am 03.03.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 20.04.2016

Siegel

(Poeppel)

-1. stellv. Bürgermeister-

11. Der katastermäßige Bestand am 08.04.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 21.04.2016

Siegel

(Vogel)

-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

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

Scharbeutz, den 26.04.2016

Siegel

(Poeppel)

-1. stellv. Bürgermeister-

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.05.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd und ergänzend am 03.05.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 04.05.2016 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 06.05.2016

Siegel

(Poeppel)

-1. stellv. Bürgermeister-

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.h.de



VERFAHRENSVERMERKE ERGÄNZENDES VERFAHREN GEM. § 214 ABS. 4 BAUGB

1. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.04.2021 ein ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan beschlossen.
2. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 07.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.04.2021 bis einschließlich 30.04.2021 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 zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.04.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd und ergänzend am 09.04.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ ortsüblich bekannt gemacht.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Scharbeutz, den 07. Juni 2021



Bettina Schäfer
-Bettina Schäfer-
(Bürgermeisterin)

5. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Die Gemeindevertretung hat am 09.06.2021 weiterhin beschlossen, den Bebauungsplan gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.05.2016 in Kraft zu setzen.

Scharbeutz, den 11. Juni 2021



Bettina Schäfer
-Bettina Schäfer-
(Bürgermeisterin)

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

Scharbeutz, den 14. Juni 2021



Bettina Schäfer
-Bettina Schäfer-
(Bürgermeisterin)

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.6.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd und ergänzend am 11.6.2021 auf der Internetseite der Gemeinde Scharbeutz unter „www.gemeinde-scharbeutz.de“ 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 04.05.2016 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 17. Juni 2021



Bettina Schäfer
-Bettina Schäfer-
(Bürgermeisterin)

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 49 -SCH- (VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

- ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB -
für das Gebiet Haffkrug, östlich der Strandallee, im Norden, Süden und Osten einschließlich des angrenzenden Fußweges (Promenade) - Insel -

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 13.04.2016/09.06.2021

