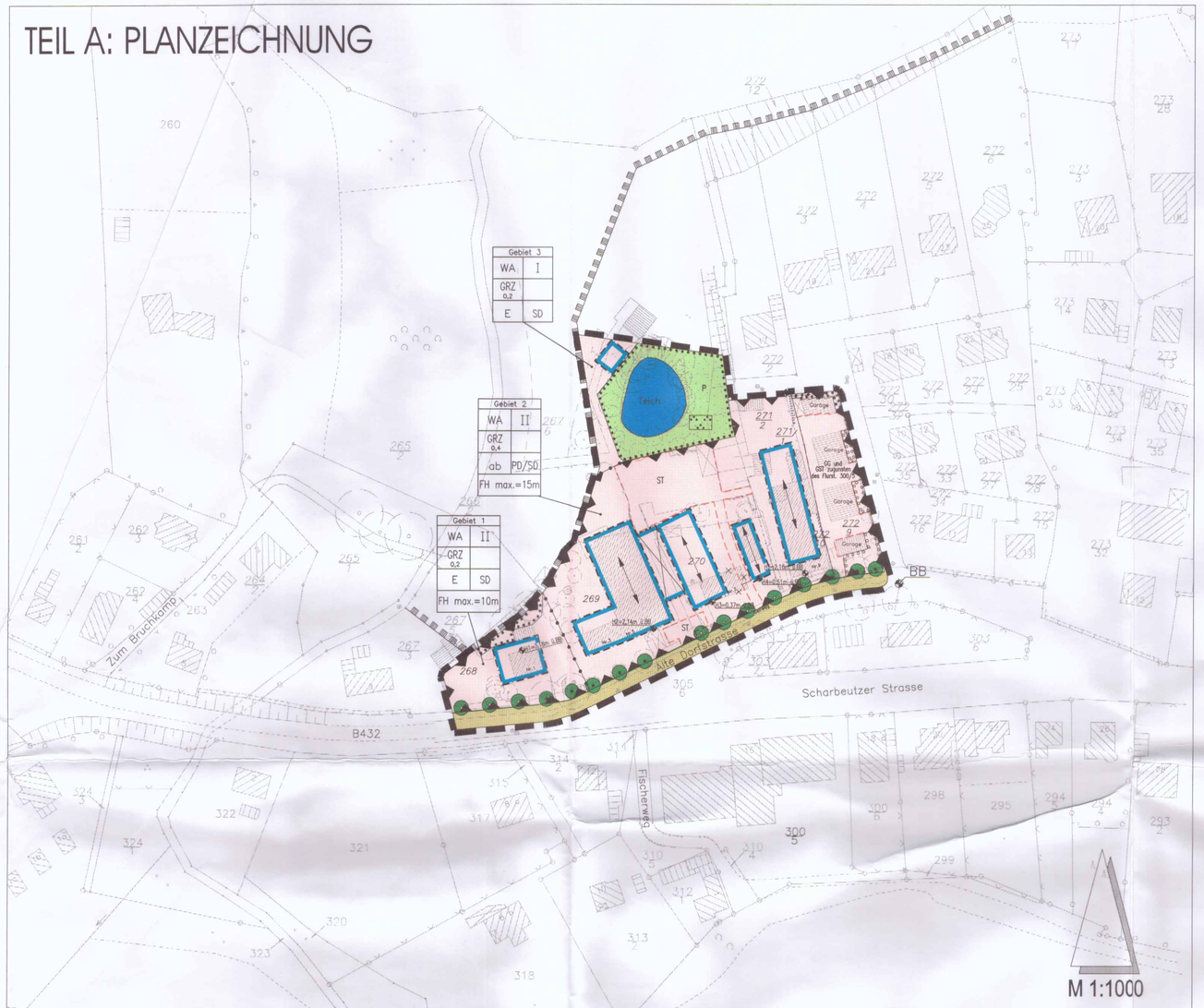
SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 -G- "Rosenhof"

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB '97) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.07.2001 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- für das Gebiet Pönitz am See, nördlich der Scharbeutzer Straße, nördlich und westlich der Alten Dorfstraße, -Rosenhof-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete

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

- GRZ — Grundflächenzahl (z.B. 0,4)
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhenlage der baulichen Anlagen s. Teil B Text Nr. 5.1 BB = Basisbezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §92 LBO, §§22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- ab — Abweichende Bauweise
- E — Einzelhäuser
- PD — Pultdach
- SD — Sattel, Walm – oder Krüppelwalmdach
- festgesetzte Firstrichtung
- FH max — maximale Firsthöhe

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

- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Zweckbestimmung: Parkanlage

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

- P — Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20+25 und Abs.6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Anpflanzen von Bäumen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Teich — Gesetzlich geschütztes Kleingewässer gemäß §9 Abs.1 Nr. 25b BauGB i.V. mit 15a LNatSchG

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- ST/GST/GG — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (ST), Gemeinschaftsstellplätze (GST), und Gemeinschaftsgaragen (GG) (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) -passiver Schallschutz- siehe Teil B Text Nr. 9
- Verbindendes Gebäudeelement gemäß Text Nr. 4.2

Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

- Grenze der Änderung des Landschaftschutzgebietes "Pönitz-Klingberger Kurgebiet" vom 30.10.1984

Darstellungen ohne Normcharakter

- 22/4 — Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- zu entfallender Gebäudebestand
- Nutzungsschablone

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 bis 11 der BauNVO

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen) der BauNVO allgemein zulässig. Die Ausnahme nach §4 Abs. 3 Nr. 5 (Tankstellen) der BauNVO ist gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser 2. B-Planänderung.

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

2.1 Die abweichende Bauweise (=>ab) ist auch für die Gebäudeanlage, die auf den Flurstücken 269 und 270 in Verbindung zu einander errichtet wird, in einer Länge von über 50m zulässig. Dabei ist eine Unterschreitung der Abstandsflächen gemäß der festgesetzten überbaubaren Flächen aus besonderen städtebaulichen Gründen (§6 Abs. 12+13 LBO) möglich.

2.2 Abweichungen bis zu 1.5m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a)+b) BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Linden entlang der B 432 sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten. Alle Maßnahmen die ihren Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens im Umkreis der Baumkronen, Grundwasserabsenkung und Eingriffe in den Wurzelraum, sind zu unterlassen.

3.2 Die Pflanzpflicht für Einzelbäume an der Alten Dorfstraße ist mit Linden zu erfüllen und auf Dauer zu erhalten (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB). Die fünf anzupflanzenden Linden im Gebiet 2 dienen dem Ausgleich der Eingriffe im Gebiet 2 gemäß §1a Abs. 3 BauGB.

3.3 Die Anpflanzbindung auf dem Flurstück 272/9 (GG und GST-Flurstück) ist mit standortgerechten Gehölzen und Kletterpflanzen zu erfüllen(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB). Die versiegelten Flächenanteile sind dafür gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB vollständig zu entsiegeln.

3.4 Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB). Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

4. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)

4.1 Die Einfriedungen dürfen 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen mit freistehenden Mauern und geschnittenen Hecken als Abgrenzungen zur freien Landschaft sind unzulässig.

4.2 Im Gebiet 2 ist das verbindende Gebäudeelement mit Ausnahme der konstruktiven Teile in transparenten Materialien herzustellen.

4.3 Abweichend von der in der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 -G- festgesetzten Dachneigung von 36°-51° ist die Ausführung einer geringen Dachneigung zulässig, wenn sich diese Neigung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 dürfen die festgesetzten maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen nicht über dem nächstliegenden Bezugspunkt, der die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens definiert, liegen. Bezugspunkt zur Errichtung baulicher Anlagen ist im Gebiet 1 / Alte Dorfstraße 1 = H1, im Gebiet 2 / Alte Dorfstraße 3 = H2, im Gebiet 2 / Alte Dorfstraße 7 = H3 und H4, im Gebiet 2 / Alte Dorfstraße 9 = H5. Die Bezugspunkte orientieren sich am Basisbezugspunkt BB. Bei abfallendem bzw. ansteigendem Gelände kann die Oberkante des Fertigfußbodens um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes im entsprechenden Gebiet reduziert bzw. ergänzt werden.

5.2 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der baulichen Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem wie folgt definierten Bezugspunkt liegen. Ausgenommen davon sind Gebäudeanlagen, deren straßenseitige Breite insgesamt 50m überschreitet. Hier darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens maximal 1,20m über dem 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 anfallendem Gelände: Die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

6. Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im Immissionsbereich der Bundesstraße 432 passive Schallschutzmaßnahmen für alle Aufenthaltsräume (§2 Abs. 7 LBO), die neu errichtet werden oder durch Grundrissumbauten, entstehen vorzusehen. Die zu der B 432 weisenden Straßenfronten sind entsprechend des Lärmpegelbereich III der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen.
Dabei sind die dem Schlafen dienenden Räume zu den von der B 432 abgewandten Gebäudeseiten hin anzuordnen. Sofern dies nicht möglich ist, sind die Schlafräume mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

ÜBERSICHTSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

1) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 19.03.2001 bis zum 23.03.2001 durch öffentliches Auslegen in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

2) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3) Der Bauausschuß der Gemeindevertretung hat am 03.04.2001 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 14.05.2001 bis zum 15.06.2001 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 04.05.2001 in den Lübecker Nachrichten (Ausgabe ostholsteiner Teil süd) bekannt gemacht.

5) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.07.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

6) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.07.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.

Gemeinde Scharbeutz, den 23.08.01 — Der Bürgermeister —

7) Der katastermäßige Bestand am 22.2.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 21.8.2001 — Vermessungsingenieur —

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

Gemeinde Scharbeutz, den 24.08.01 — Der Bürgermeister —

9) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 07.09.01 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 08.09.01 in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz, den 11.09.01 — Der Bürgermeister —

Satzung der Gemeinde Scharbeutz

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 3 -G- "Rosenhof"

für das Gebiet Pönitz am See, nördlich der Scharbeutzer Straße, nördlich und westlich der Alten Dorfstraße, -Rosenhof-

Maßstab: 1:1000
bearbeitet: br, li

stadtplanung bruns