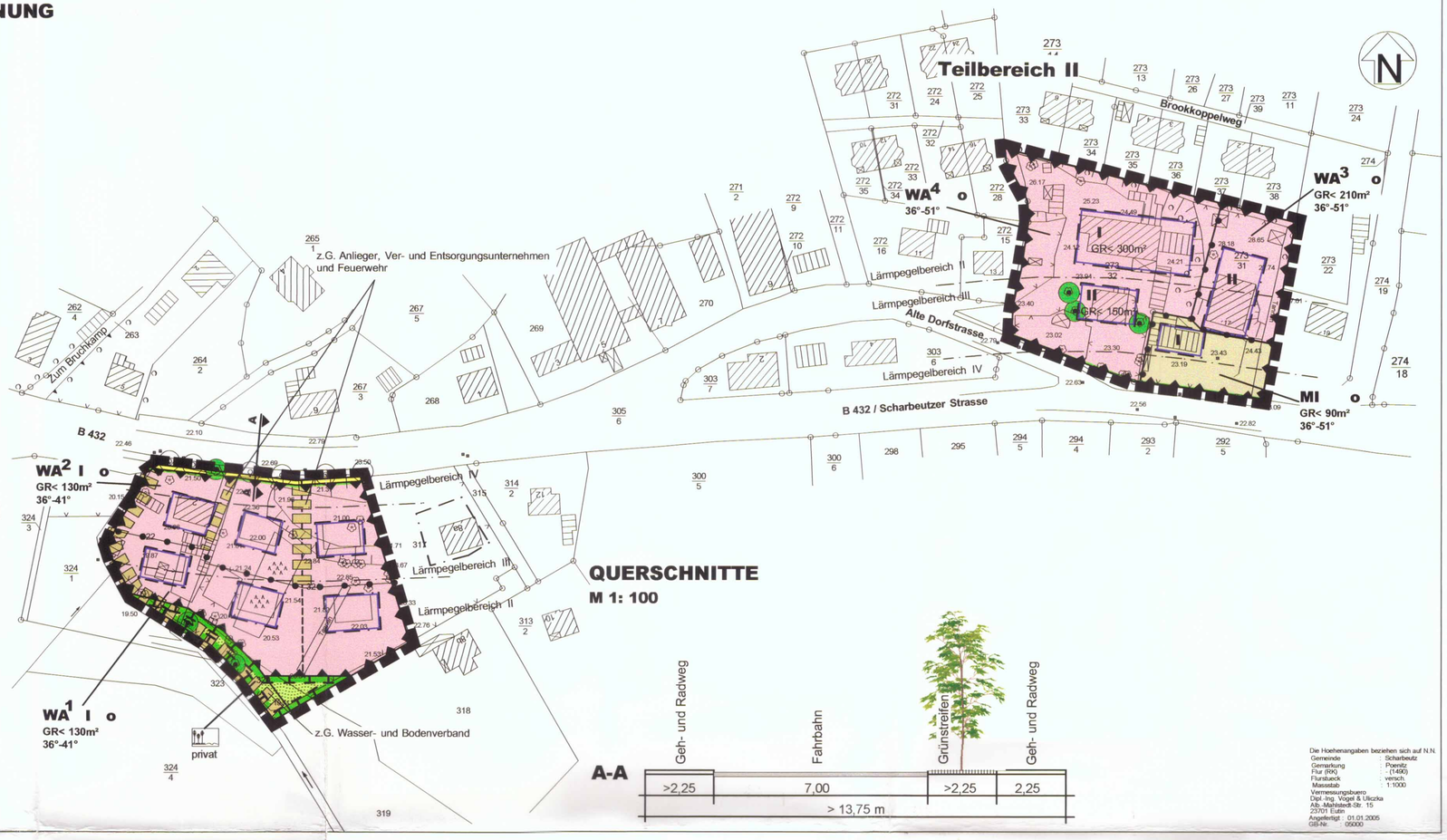
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - G - , 3. ÄNDERUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000

0 10 20 30 40 50



QUERSCHNITTE

M 1: 100

Die Hoehenangaben beziehen sich auf N.N.
Gemeinde : Scharbeutz
Gemarkung : Poenitz
Flur (RK) : (1400)
Flurstueck : versch.
Massstab : 1:1000
Vermessungsbuero
Dipl.-Ing. Vogel & Ulczcka
Alb.-Mahlstedt-Str. 15
23701 Eutin
Angefertigt : 01.01.2005
GB-Nr. : 05000

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 21a BauNVO
GR< 130m²	GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANNDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	UFERSCHUTZSTREIFEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMSCHUTZPEGEL	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO
36° - 51°	DACHNEIGUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZE	
128/1	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	VORGESCHLAGENE TEILUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORHANDENE BÄUME	

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Ziffer 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung) allgemein zulässig.

1.2 MISCHGEBIET
(§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Abs. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 (Baugesetzbuch) BauGB i.V.m. §§ 16 und 21a Abs. 5 BauNVO)

2.1 ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHE (GR)
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die im MI-Gebiet festgesetzte Grundfläche kann ausnahmsweise für gewerblich genutzte Außenverkaufsflächen um 620 m² überschritten werden.
Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Grundflächen bleibt bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt.

2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,60 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite;

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
(§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im WA-2-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 120 von Hundert überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE/ ABWEICHUNGEN VOM BAUFENSTER
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO)

Die im MI-Gebiet festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) kann für gewerblich genutzte Außenverkaufsflächen überschritten werden.

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-1- und WA-2-Gebieten sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

Der Uferschutzstreifen dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Teilbereich I gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ca. 110 m² des Uferschutzstreifens sind mit mindestens 3 standortgerechten Laubbäumen und je Quadratmeter mit einem standortgerechten Laubgehölz zu bepflanzen. Die übrige Fläche ist als Extensivgrünland zu entwickeln.

7. IMMISSIONSSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der Lärmpegelbereiche II bis IV (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei den Bau von Wohnungen und Arbeitsräumen nachweislich zu erfüllen.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 Landesbauordnung (LBO))

8.1 EINFRIEDUNGEN

Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Zaun oder eine Hecke aus ausschließlich standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Im Teilbereich I sind die Grundstücke grundsätzlich zur Grünfläche "Uferschutzstreifen" hin einzufriedigen. Als Einfriedung ist ein Zaun oder eine Hecke aus ausschließlich standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

8.2 BAULICHE ANLAGEN IN HANGLAGE

Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt. Terrassen sind davon ausgenommen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2007 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 -G- der Gemeinde Scharbeutz für die Gebiete in Pönitz am See, Scharbeutzer Straße 2 (Flurstücke 320, 321 und 322) sowie Scharbeutzer Straße 15 und 17 (Flurstücke 273/32 und 273/31); bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

1a) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.10.2005 bis einschließlich zum 14.10.2005 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

1b) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2005.

1c) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 01.02.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1d) Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 01.12.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.02.2006 bis einschließlich zum 21.03.2006 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 07.02.2006 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsüblich bekannt gemacht.

1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 10.07.2006 bis einschließlich zum 11.08.2006 während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.06.2006 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsüblich bekannt gemacht.

1g) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.03.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

1h) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, 14. JAN. 2008 (Siegel) (Overlien) - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 11.12.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 15.01.2008 (Siegel) (Vogel) -Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

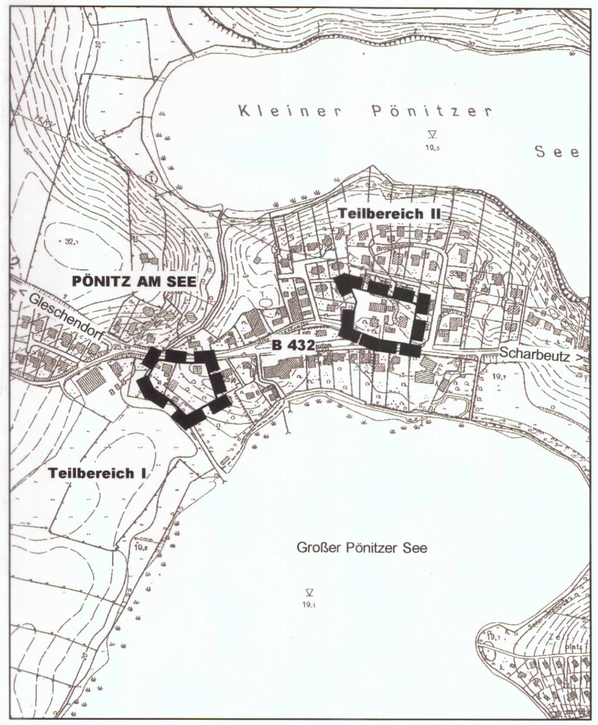
Scharbeutz, 21. JAN. 2008 (Siegel) (Overlien) - Bürgermeister -

4) 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 29. JAN. 2008 durch Abdruck 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 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 30. JAN. 2008 in Kraft getreten.
Scharbeutz, 31. JAN. 2008 (Siegel) (Overlien) - Bürgermeister -

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

für die Gebiete in Pönitz am See, Scharbeutzer Straße 2 (Flurstücke 320, 321 und 322) sowie Scharbeutzer Straße 15 und 17 (Flurstücke 273/32 und 273/31).

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 27. März 2007