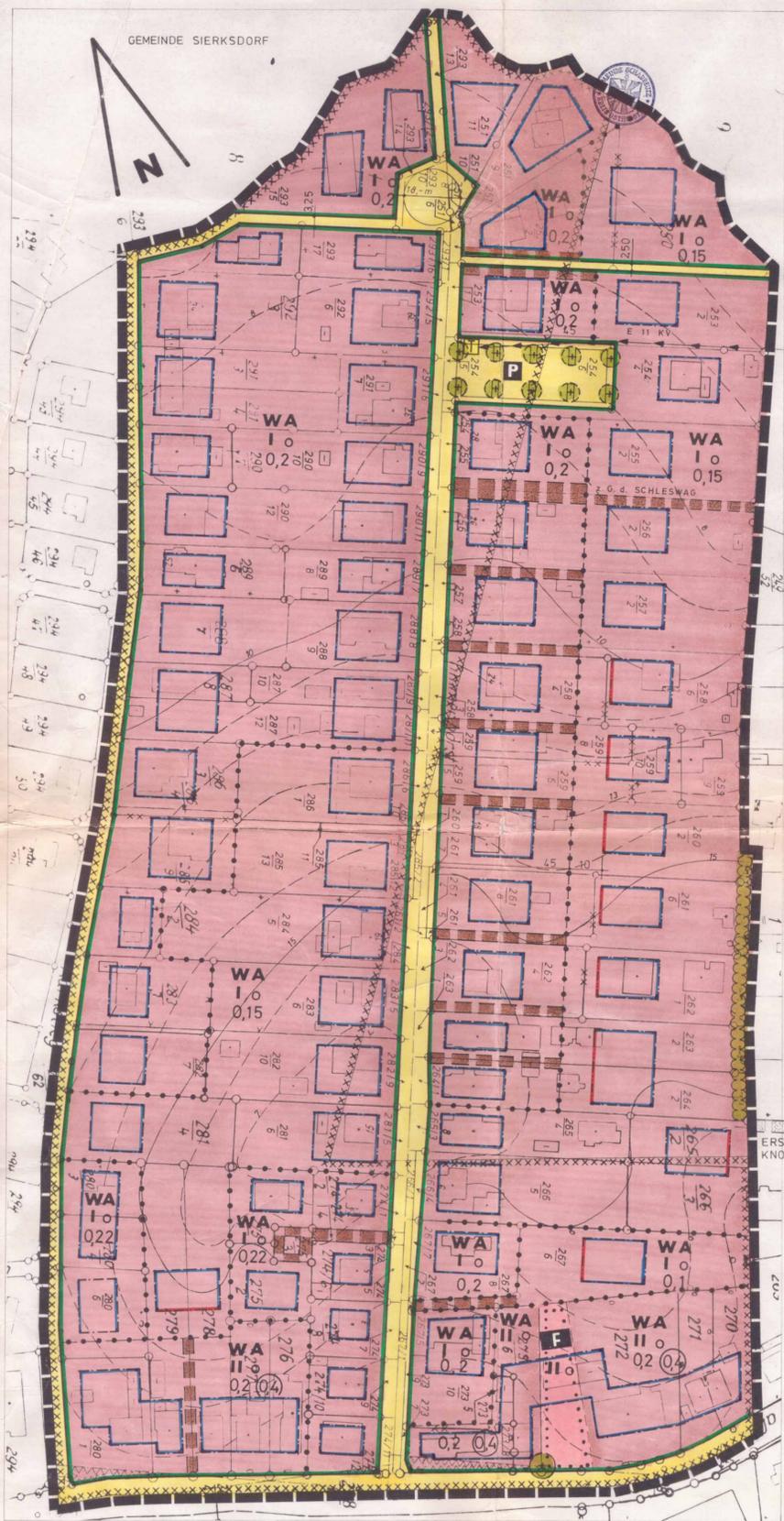


TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

LT. BauNVO vom 15. 09. 1977 und BBauG vom 18. 08. 1976

PLANZEICHEN

I. FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG



GRUNDFLÄCHENZAHL



ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE



OFFENE BAUWEISE



ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



BAULINIE



BAUGRENZE



VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN



VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN



STRASSENBELEITGRÖN



ELEKTRISCHE FREILEITUNG



TRAFOSTATION



MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN



ANPFLANZUNGS- BZW. ERHALTUNGSGEBIET



PFLANZGEBIET FÜR EINZELBÄUME



BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN



BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON KNICKS



ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF



FEUERWEHR



FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN



VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN



KONFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN



VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



KONFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE



FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



HÖHENLINIEN



SICHTDREIECKE



ERSCHLIESSUNG KNOOPFS WEG



266/2



HOHENLINIEN



SICHTDREIECKE



SICHTDREIECKE



SICHTDREIECKE



SICHTDREIECKE



SICHTDREIECKE

Katasteramt Fuhse
Hergestellt: Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein
Vervielfältigung genehmigt 562 5 SK 63 7/9

ERSCHLIESSUNGSPROFILE M. 1:100



TIMMERHORST GEHWEGE

M.:1:1000

TEIL B - TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
Ausnahmen nach § 4 (3) 1 bis 3 BauNVO sind gemäß § 1 (6) Bau NVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) 4-6 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im WA I o dürfen gemäß § 4 (4) BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 - Nebenanlagen (§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)
Im WA sind Nebenanlagen, soweit sie bauliche Anlagen sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen sind offene und gedeckte Freibäder.
 - Garagen (§ 23 (5) BauNVO)
Im WA I o sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus kann auf jedem Grundstück in nur einem Bauwich zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Baugrenze eine Kleingarage zugelassen werden. Ist auf einer Seite eines Grundstückes eine Garage errichtet, besteht für das Nachbargrundstück die Verpflichtung, an dieser Seite die Garage aufzunehmen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9/1) 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche stichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenebene unzulässig. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Stell- oder Parkplätze ausgewiesen werden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauG)
 - Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,20 m gelten zugunsten der jeweiligen Eigentümer rückwärtiger Grundstücke und umfassen die Befugnis des Erschließungsträgers, die erforderlichen Versorgungsleitungen und -anschlüsse zu verlegen und zu unterhalten.
 - Das Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)
Auf dem Parkplatz ist im Sinne der Planzeichnung zur Beschattung der Stellplätze die Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
 - Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)
 - Knick
Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick ist zur Bestandssicherung alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen. Weitere Pflegemaßnahmen sind zulässig, soweit hierdurch nicht eine Beschädigung oder Beseitigung eingeleitet wird.
 - Einzelbaum
Zur Erhaltung des in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbaumes (Kastanie) sind alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, wie Verletzung des Bodens in Umkreis der Baumkrone und Eingriffe in den Wurzelraum, zu unterlassen.
- Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
 - Dachneigung
Für das in der Planzeichnung festgesetzte WA I o wird für die Hauptbaukörper eine Dachneigung von 38° bis 50° festgesetzt und bei Ausnutzung von zwei Vollgeschossen für das WA II o eine Dachneigung ≤ 35°.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßennitte
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).
Innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauwerken der Räume vorzusehen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von Bauteilen gilt das bewertete Schalldämmmaß = 20,- dB(A).

Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 10. November 1998 aufgrund von festgestellten Verfahrens- und Formfehlern beschlossen, die nachfolgenden Verfahrensschritte gem. § 215 a Baugesetzbuch (BauGB) erneut vorzunehmen.

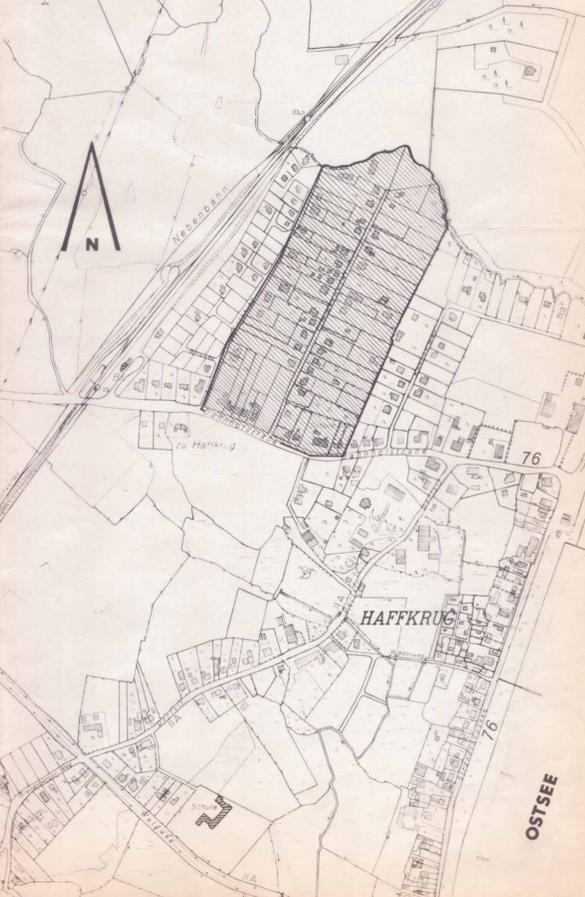
Scharbeutz, den 11. Februar 2003

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

Scharbeutz, den 12. Juni 2003

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28. Mai 2003 ortsüblich bekanntgemacht 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, 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 mithin am 29. Mai 2003 in Kraft getreten.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



SATZUNG ÜBER DIE I.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER GEMEINDE SCHARBEUTZ GEBIET HAFFKRUG „TIMMERHORST“

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.1979 (BGBl. I S. 749) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 12.1949 (OGBl. Schl.-H. S. 39) i.V. mit § 3 der ersten Durchführungsverordnung zum BauG vom 07.12.1949 (OGBl. Schl.-H. S. 198) sowie § 111 Abs. 1 und 2 der Landesverordnung i.d.F. vom 20.04.1975 (OGBl. Schl.-H. S. 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.1979 (OGBl. Schl.-H. S. 260) wird nach abschließender Durchsicht der Gemeindevertretung am 04.04.88 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 (Sch.-H.W.) für das Gebiet Haffkrug, Timmerhorst / Bahnstraße / Karkstieg beschlossen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18. Dec. 1978

Scharbeutz, den 05. APR. 1982

Die frühestmögliche Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BauG ist am 7. August 1979 durchgeführt worden.

Auf Beschluß der Gemeinde vom 12. Juni 1982, gem. § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BauG von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Scharbeutz, den 9. NOV. 1981

Der katastermäßige Bestand am 14.7.1987 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11. April 1981 beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 1. April 1981 gebilligt.

Scharbeutz, den 05. APR. 1982

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 11 BauG mit Verfügung des Landrats vom 30. Juni 1982 (Az. 64/02-444/350-4) mit dem Hinweis - erteilt.

Scharbeutz, den 27. JULI 1982

Die Genehmigung der gestalterischen Festsetzungen wurde nach § 111 BauG mit Beschluß vom 19. Juni 1982 (Az. 64/02-444/350-4) mit dem Hinweis - erteilt.

Scharbeutz, den 27. JULI 1982

Die Genehmigung der Bebauungsplansatzung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, sind am 29. Juli 1982 in der Tagesatzung ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf das Erlöschen der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 22. Juli 1982 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 27. JULI 1982