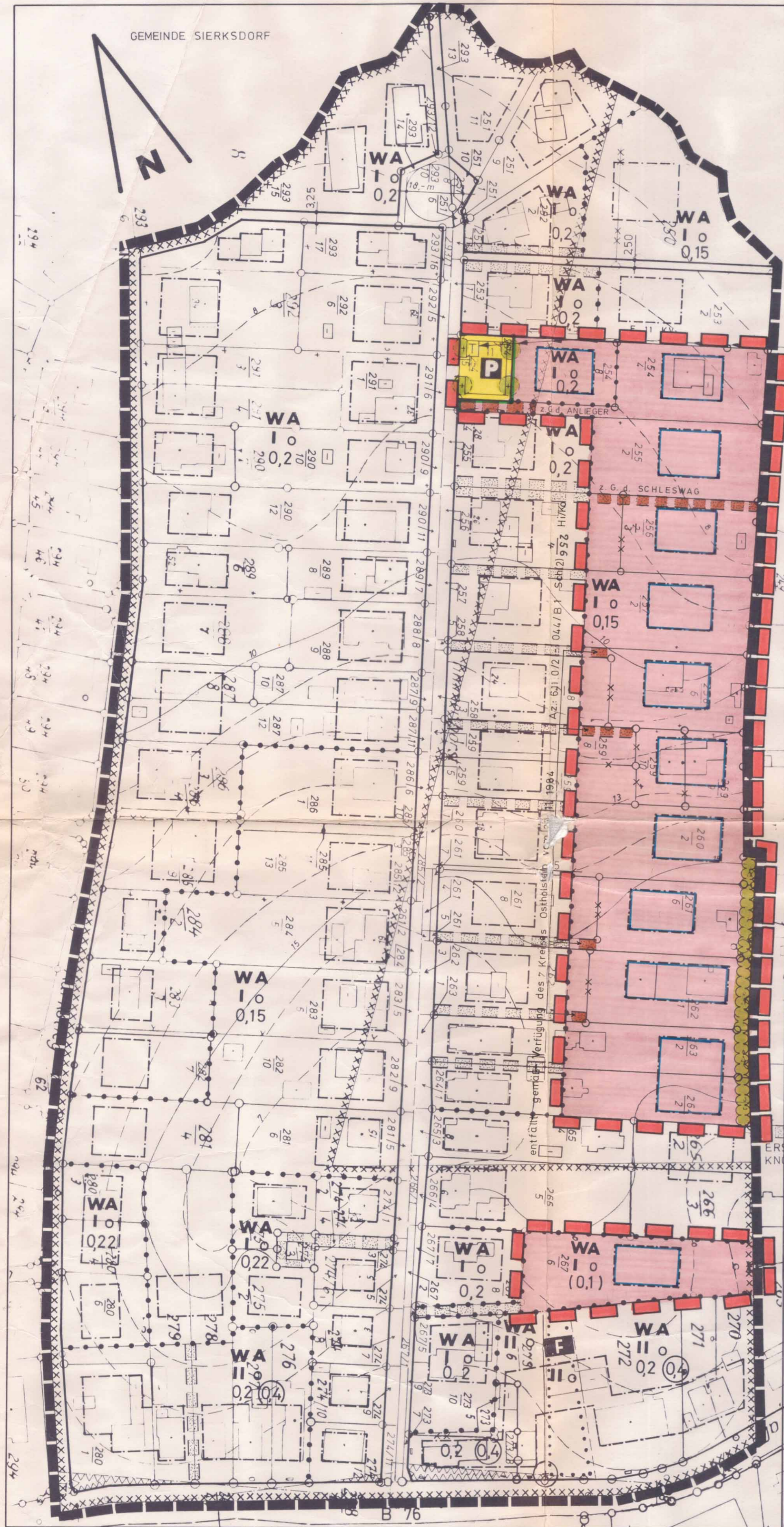
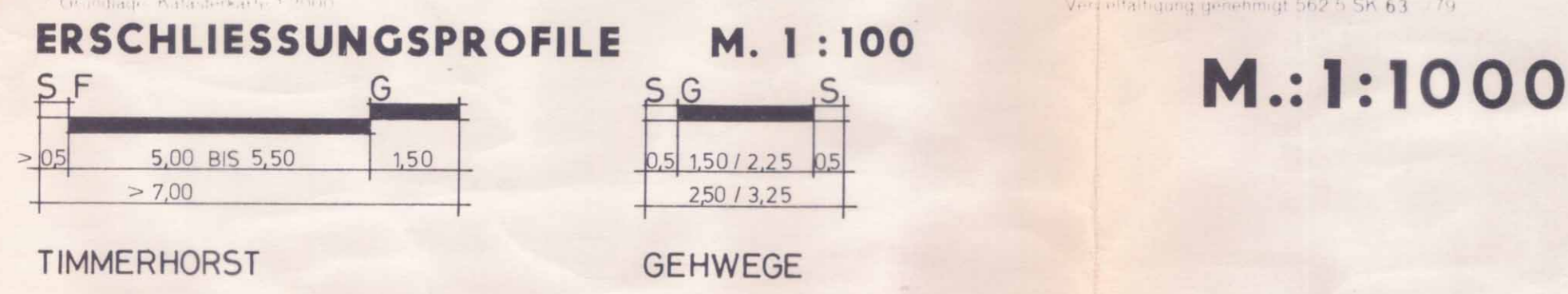


TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBauG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBauG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
0,2	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
(0,4)	§ 16 + 17 BauNVO
II	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
O	§ 22 BauNVO
OFFENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
DAUGRENZE	§ 23 BauNVO
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEDECKUNGSLINIE	
P	
OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
STRASSENBEGLEITGRÖßEN	
ELEKTRISCHE FREILEITUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG
TRAFOSTATION	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
ANPFLANZUNGS- OZW. ERHALTUNGSGEBÖT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. 25b BBauG
PFLANZGEBÖT FÜR EINZELBÄUME	
BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN	
BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON KNICKS	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 4 BauNVO
FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
F	
FEUERWEHR	
FLÄCHE FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 5 BBauG
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
KONFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
KONFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
266 / 2	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HOHENLINIEN	
SICHTDREIECKE	



TEIL B - TEXT

Die folgenden textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten unverändert auch für diese 2. Änderung des Bebauungsplanes.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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) BauNVO allgemein zulässig. Ausnahmen nach § 4 (3) 4-8 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 Bauwerk zwischen der straßenseitigen und der rückwärtigen Baufront 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 sichtbehindernde 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 BBauG)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Mindestbreite von 3,20 m gelten zugunsten des jeweiligen Eigentümers 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 Verdichtung des Bodens im 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 $\neq 35^\circ$.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens 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 abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte vermindert 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 vorzunehmen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von Bauteilen gilt das bewertete Bauschallmaß $\alpha = 20, - dB(A)$.

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.

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

Scharbeutz, den 16. Juni 2003

Oswald
Bürgermeister

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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24. Juni 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 25. Juni 2003 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 26. Juni 2003

Oswald
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) bei baugestalterischen Festsetzungen zusätzlich § 82 Abs. 1 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.07.1984 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 - Scharbeutz, 2. Änderung, für das Gebiet Haffkrug, Timmerhorst/Bahnhofstr./Karkstieg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.07.1984/20.06.1985 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Auslegung in den Bekanntmachungstufen von ... bis ... zum durch Abdruck in der Tageszeitung „Lübecker Nachrichten“ im amtlichen Bekanntmachungsbrett am 27.08.1982 erfolgt.

Scharbeutz, den 26. Okt. 1984

Scharbeutz, den 26. Okt. 1984

Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... ist nach § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BauGB 1976/1979 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.1983 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Scharbeutz, den 26. Okt. 1984

Die Gemeindevertretung hat am 22.03.1984 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Scharbeutz, den 26. Okt. 1984

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.07.1984 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.04.1984 in der Tageszeitung „Lübecker Nachrichten“ bekanntgemacht durch Auslegung in der Zeit vom ... bis ... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Scharbeutz, den 26. Okt. 1984

Der katastermäßige Bestand am 1. Okt. 1984 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eulfin, den 11. Okt. 1984 - Katasteramt

Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme am 05.07.1984 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Scharbeutz, 26. Okt. 1984

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.07.1984 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.07.1984 gebilligt.

Scharbeutz, 26. Okt. 1984

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 23.11.1984 Az.: G.M.02-044/84/84 ... Hinweisen erteilt.

Scharbeutz, den 01. FEB 1985

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Gemeindevertretung erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenbefreiung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises ... gebilligt.

Scharbeutz, den 01. FEB 1985

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

Scharbeutz, den 01. FEB 1985

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, sind am 31.04.1985 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Rechtsfolgen (§ 155 a Abs. 4 BauGB) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 01.02.1985 rechtsverbindlich geworden.

Scharbeutz, den 01. FEB 1985

SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.1 DER GEM. SCHARBEUTZ

FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG, TIMMERHORST, BAHNHOFSTRASSE KARKSTIEG (FLURSTÜCKE 254/6, 254/4, 255/2, 256/2, 257/2 258/6, 259/9, 260/2, 261/6, 262/1, 263/2, 264/2, 267/6)