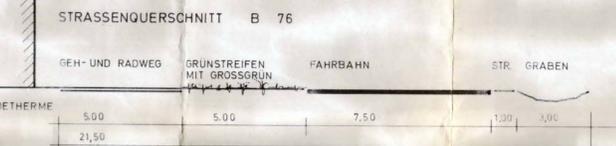
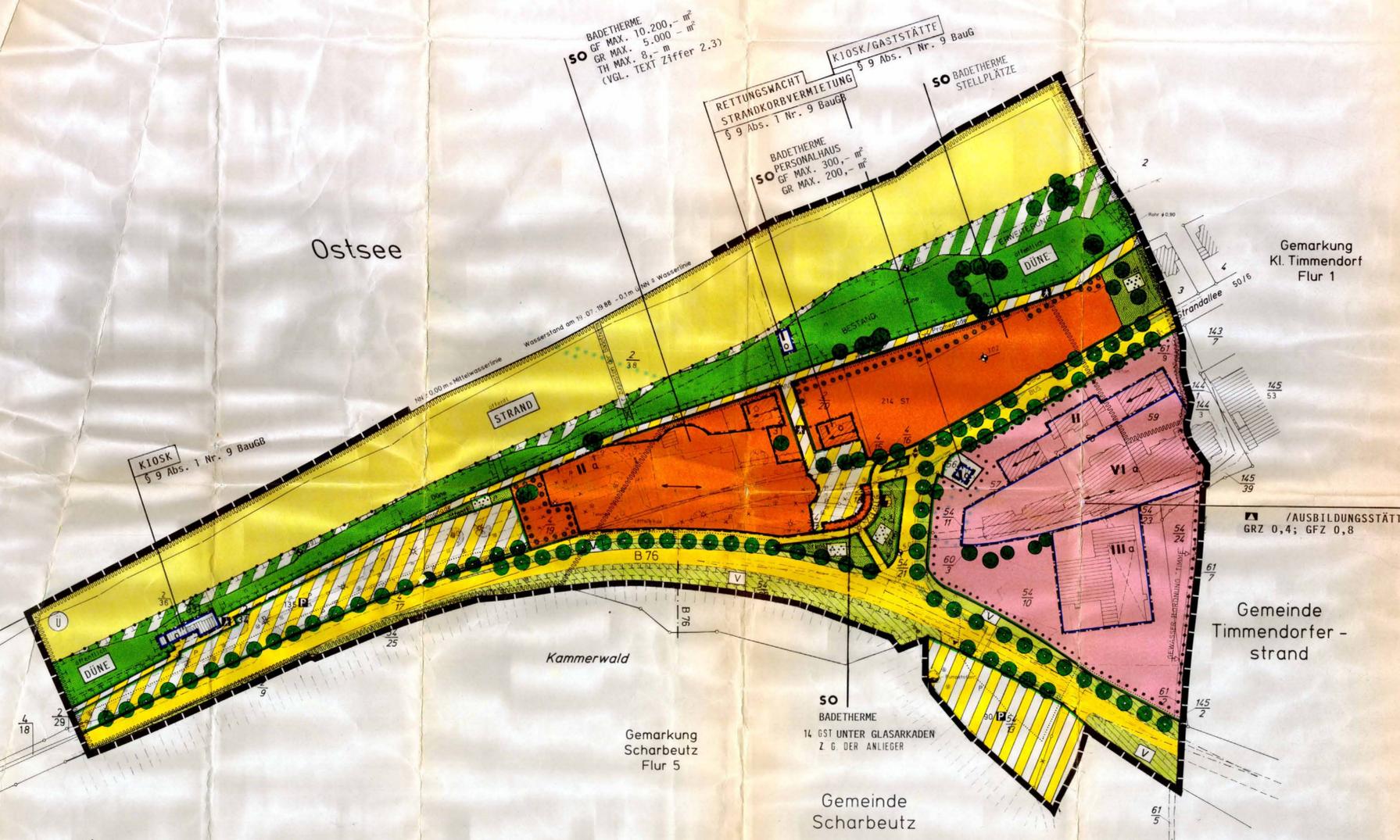


TEIL A: PLANZEICHNUNG

N
M. 1 : 1.000

TEIL B: TEXT



PLANZEICHEN

PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGEN	VERKEHRSFLÄCHEN	ANLAGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR BEFÜRDE- RUNG UND ZUR ENTWICKLUNG DER LÄNDSCHAFT	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
SO SONSTIGE SONDERGEBIETE Z.B. BADETHERME	§ 9 Abs. 7 BauRG	STRASSEVERKEHRSLÄCHEN	UMKANTUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR BEFÜRDE- RUNG UND ZUR ENTWICKLUNG DER LÄNDSCHAFT	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
GF GESCHÖSSLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauRG § 5 1-11 BauNVO	STRASSEBEGRENZUNGSLINIE	UMKANTUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
GR GESCHÖSSLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauRG § 11 BauNVO	VERKEHRSFLÄCHEN, BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	KUNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
TH TRAUFRÖHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauRG § 16 BauNVO	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	ERHALTUNG VON BÄUMEN	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
B BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	FUSSGÄNGERBEREICH	SONSTIGE PLANZEICHEN	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
O OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	EINFAHR/AUSFAHRT	UMKANTUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLENPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS- ANLAGEN	HÖHENPUNKTE
C ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	VERKEHRSGRÜN	ANLAGEN	SICHTDREIECKE
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	FLÄCHEN FÜR VERKLEBUNGSANLAGEN	GST GEMEINSCHAFTSSTELLENPLÄTZE	BÜSCHUNGEN
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	ELEKTRIZITÄT	BESONDERE NUTZUNGSZÖK VON FLÄCHEN, DIE DURCH BESONDERE STADTBÄULICHE GRÜNDE FÜR ORDNUNG LICH WIRD	VORHANDENE LAMPEN
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	WASSER	MIT GEH- FAHR- UND LEISTUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	ERHALTUNGSSCHUTZSTREIFEN
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	GRÜNLÄCHEN	ARBEITUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	VERKEHRSGRÜN IM BEREICH DER B 76
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	PARKANLAGE	ÜBERSICHTSMESSUNGSGEBIET	KUNFTIG FORTFALLENDE PARKPLÄTZE
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	STRAND	SCHULE/AUSBILDUNGSSTÄTTE	WALDABSTAND 20m
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	DÜNEN - BESTAND		
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	DÜNEN - ERWEITERUNG		
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZ		
B BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG § 22 und 23 BauNVO	ÜBERSICHTSMESSUNGSGEBIET		

Es gilt die BauNVO 1990

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauRG i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sondergebiet Zweckbestimmung Badetherme dient der Unterbringung einer Badeanlage sowie darüber hinaus untergeordneten Nutzungen, die dem Baden und der Erholung dienen.

1.2 Das festgesetzte Sondergebiet Zweckbestimmung Badetherme - Personalhaus dient der Unterbringung des Personals der Badetherme einschließlich Betriebswohnungen.

1.3 Das festgesetzte Sondergebiet Zweckbestimmung "Badetherme GST" unter Glasarkaden sind ausschließlich Gemeinschaftsstellplätze zu Gunsten der Anlieger zulässig.

1.4 In dem festgesetzten Sondergebiet Zweckbestimmung "Badetherme GST" sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

1.5 In dem festgesetzten Sondergebiet Zweckbestimmung "Badetherme GST" sind weiterhin eine Internatsunterbringung der Schüler als auch der Betrieb von Lehrwerkstätten zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauRG in Verbindung mit § 17 (8), § 20 BauNVO)

2.1 Badetherme Für die unter der Textnummer 1.1 festgesetzten Teilnutzungen Läden und Shops ist eine maximale Gesamtgröße von 300 m² Geschößfläche zulässig.

2.2 Badetherme - Personalhaus Für die unter der Textnummer 1.2 festgesetzte Teilnutzung Kiosk ist eine maximale Geschößfläche von 20 m² zulässig.

2.3 Gebäudehöhe Die festgesetzte Traufhöhe von maximal 8,0 m für die Badetherme kann für 1/3 der Gebäudelänge (parallel zur Straße B 76) um weitere 3 m überschritten werden.

2.4 Geschößfläche Es wird festgesetzt, daß die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zum ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände in allen Baugruben bei der Ermittlung der Geschößfläche ganz mitzurechnen sind.

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauRG §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in dem mit "a" gekennzeichneten Baugruben auch Gebäude über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zu zulässig.

4.0 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (vgl. hierzu Grünordnungsplan Teil C) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

4.1 Einzelbäume Das Pflanzgebiet für Einzelbäume in Planbereich ist entsprechend dem angegebenen Pflanzabstand mit Stiefleiche (Quercus Robur) mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu erfüllen.

4.2 Freiflächen Für die Bepflanzung der Freiflächen der Sondergebiete Badetherme und Badetherme - Personalhaus sind ausschließlich standort- und landschaftsrechtliche Gebiete zulässig.

4.3 Fassadenbegrünung Die festgesetzten Glasarkaden über der Stellplatzfläche sind mit Kletterpflanzen (Parthenocissus tricuspidata) zu begrünen.

4.4 Freiflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Die öffentlichen Freiflächen - Parkanlage und die gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit den Arten der natürlichen Strandvegetation auf einer dünnmächtigen Verwallung aus feinstem Bodenmaterial ohne Oberbodenantrag anzulegen.

4.5 Parkplätze, SO - Gebiet - Badetherme - Stellplätze Die vorgesehenen öffentlichen Parkplätze und die Stellplatzfläche sind durch Gehsteifstreifen mit standortgerechten Gehölen zu gliedern. Pro 8 Stellplätze ist mind. ein Baum, Stammumfang 18 - 20 cm, vorzusehen.

5.0 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 Abs. 1, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen In dem festgesetzten Sondergebiet Badetherme und Badetherme - Personalhaus sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Badetherme ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen unzulässig.

6.0 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauRG)

6.1 Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, dürfen bauliche Anlagen mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Straßenebene liegen.

6.2 Im Bereich der Gemeindefläche Schule/Ausbildungsstätte sind für Aufenthaltsräume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen und die direkt zur B 76 ausgerichtet sind, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III zu verwenden. (VDI-Richtlinie 2119)

6.3 Lehrwerkstätten Für alle Lehrwerkstätten mit emittierendem Ausbildungsbetrieb im festgesetzten Sondergebiet Schule/Ausbildungsstätte ist ein Standort innerhalb der überbaubaren Fläche "III" auszuwählen (vgl. Abstandsriß Nordrhein-Westfalen).

9.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauRG)

9.1 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche Düne - Bestand ist die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Zum Schutz der Vegetation ist der Bereich mit Ausnahme der dargestellten Zugänge einzuzäunen.

9.2 Innerhalb der festgesetzten Grünfläche Düne - Erweiterung ist alles zu unterlassen, was den natürlichen Entwicklungsprozeß der Düne beeinträchtigen könnte. Unzulässig ist insbesondere das Betreten des Bereiches. Mit Ausnahme der dargestellten Zugänge ist der Bereich einzuzäunen.

9.3 Innerhalb der als Verkehrsgrün bezeichneten Fläche zwischen B 76 und Kammerwald ist alles zu unterlassen, was den Bestand des Quellhanges gefährden könnte, insbesondere sind solche Maßnahmen unzulässig, die ein Trockenlegen der Quellhangpartien bewirken könnten.

10.0 Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauRG i. V. mit § 82 Abs. 1 BauNVO)

10.1 Badetherme Fassade: zulässig ist ausschließlich eine Fassadenverkleidung mit grauem Granit. Dach: zulässig ist ausschließlich für die sichtbaren Dachflächen die Materialien Zink und/oder Kupfer. Fenster: zulässig sind ausschließlich grünblau gestrichene Holz-, Stahl-, bzw. Aluminiumprofile. Unzulässig ist die Verwendung von verspiegelten Glasarten.

10.2 Kiosk Fassade: zulässig ist ausschließlich ein weißer Anstrich. Dach: zulässig ist ausschließlich eine Reetendeckung. Fenster: zulässig ist ausschließlich ein weißer Anstrich. Dach: zulässig ist ausschließlich eine Pfannendeckung.

10.3 Personalhaus Fassade: zulässig ist ausschließlich ein weißer Anstrich. Dach: zulässig ist ausschließlich eine Pfannendeckung.

10.4 Einfriedigung In Falle der Einfriedigung zum öffentlichen Straßenraum hin ist eine Hecke mit standortgerechten Gehölen zu wählen. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden. Abweichend hiervon ist ein Zaun zur Einfriedigung der Düne zulässig.

10.5 Gemeinschaftsstellplätze Die Gemeinschaftsstellplätze sind mit einer transparenten Überdachung (Glasarkaden) zu überstellen.

10.6 Für das Sondergebiet Badetherme "Stellplätze" ist ausschließlich eine offene, wassergebundene Deckung zulässig.

2.5 Für die Stellplätze - Badetherme ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl um 120% zulässig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ BEBAUUNGSPLAN NR. 33 - SCH -

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN GEMEINDEGRENZE TIMMENDORFER STRAND, ÖSTLICH DES KAMMERWALDES, NÖRDLICH DER KIOSKANLAGE / PARKPLATZ STRAND. "BADETHERME"

Dieser Plan ist Grundlag der Verfügung vom 11.02.1990

Az: 61.1.1.44.8.89-610-11

Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanningesamt - im Auftrage

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
DIP.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT ARCHITEXT UND STADTPLANER BDA
ELISABETHSTRASSE 47 2420 EUTIN TEL. (04521) 3110 + 3190 FAX 6536