

GEMEINDE SCHARBEUTZ BP NR. 35 -SCH- -KLINGBERG-

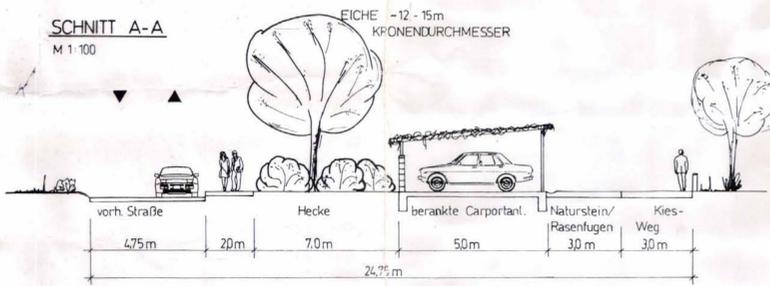
PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
WR	REINE WOHNGEBIETE	§ 3 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,3	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
SD	SATTELDACH	
→	FIRSTRICHTUNG	
—	BAUGRENZE	
VERKEHRSLÄCHEN		
→	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
GRÜNFLÄCHEN		
■	GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
○	PRIVAT	
○	ÖFFENTLICH	
○	PARKANLAGE	
○	OBSTWIESE	
WASSERFLÄCHEN		
■	WASSERFLÄCHEN ZU ERHALTEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		
■	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB § 8a NatSchG
■	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
○	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
○	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
○	KNICK	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
■	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
■	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS	§ 9 Abs. 6 BauGB
○	LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
■	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
■	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
■	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
■	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER DES MASSES DER NUTZUNG	
○	MÜLLSAMMELPLATZ	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
■	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
■	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
■	GEPLANTE BAULICHE ANLAGEN	
○	FLURSTÜCKSNUMMERN	
○	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
○	ZU ERWARTENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
○	FUSSWEG	
○	SCHNITTLINIE	
○	HÖHENLINIE	

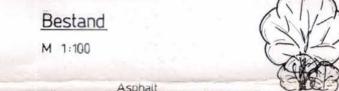
TEIL A - PLANZEICHNUNG



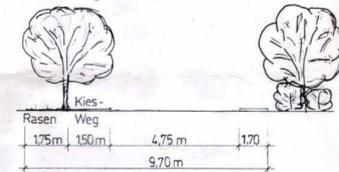
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



SCHNITT B-B

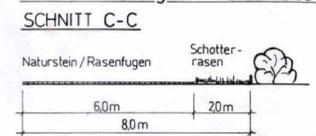


Planung



Entsiegelung: 120 x 3 = 360qm

Flächenaufteilung im Wenderadius



TEIL B - TEXT

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 ABS.1(1) BauGB)
1.1 In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs.3 BauNVO alle Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die Nutzung Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im WR 1-Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zur Errichtung von Nebenanlagen gem. § 19 Abs.4 Nr. 2 BauNVO bis zu 20% zulässig.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** (§ 9 ABS.1(1/2) BauGB + §22/23 BauNVO)
2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.
- NEBENANLAGEN UND GARAGENSTELLPLÄTZE** (§ 9 ABS.1(4) BauGB)
3.1 In allen Baugebieten bis auf das Gebiet WR 1 sind Stellplätze gem. § 12 Abs.6 BauNVO auf den Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Höchstzahl von 4 Stück in Reihe nicht überschreiten. Nach maximal 4 Stellplätzen hat eine mindestens 2m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen. Für das Baugelände WR 1 ist eine Unterbringung nur auf den ausgewiesenen Carportflächen / Stellplatzflächen zulässig, wobei pro Hausanfahrt maximal 2 Stellplätze zulässig sind. Begrünung der Carports mit Kletterpflanzen: Hopfen, Geißblatt und Waldrebe.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN** (§ 9 ABS.1(25A-B) BauGB)
4.1 Die zu erhaltenden Knicks und Hecken einschließlich der Schutzstreifen sind in einer Breite von 7,0m naturhaft auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
4.2 Die Pflanzpflicht in dem geplanten Grünstreifen der Gärtnerstraße ist mit Birken oder Apfelbäumen, Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 10 - 12 zu erfüllen.
4.3 Die hinteren Teile der Grundstücke an der Uhlenflucht (Flurstück 212/24) sind innerhalb der Flächen für Anpflanzungen unverriegelt gärtnerisch zu gestalten.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**
5.1 Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen: Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist das gewachsene Gelände im Bereich der Mitte des Erdgeschosfußbodens der straßenseitigen Gebäudeseite. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert/ergänzt werden.
- FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 ABS.4 BauGB I.V. MIT PARAGRAPH 92 ABS.1 LBO)
6.1 Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach oder Krüppelwalm zu versehen. Die Dachneigung ist mit 40° +/- 5° festgesetzt, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Planne vorzusehen.
6.2 Für alle Hauptgebäude in den WA-Gebiet ist für die Außenwandfläche ein roter / rotbrauner Ziegel, ein weißer Putz, oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig. Für alle baulichen Anlagen in den WR-Gebieten ist ausschließlich ein roter / rotbrauner Ziegel als Fassadenmaterial der Wandflächen zulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER NATUR** (§ 9 ABS. 4(20) BauGB)
7.1 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen der reinen Wohngebiete (WR) sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den rückwärtigen Gartenflächen (Hanglage) nicht zulässig.
7.2 Die Gärtnerstraße ist durch Rückbau in 3 Meter Breite mit Grünstreifen und wassergebundenem Gehweg umzugestalten.
7.3 Das anfallende nicht versickernde Regenwasser in WR 1 ist in einem offenen Graben parallel zur anzulegenden Hecke zu sammeln und über das Grundstück 212/15 - Gärtnerstraße in den Graben zur Heidebeek weiterzuleiten.
7.4 Die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche in WR 1 ist durchlässig wassergebunden und wenn technisch erforderlich mit Rasenfugenpflaster zu befestigen.
7.5 Das Kerbtal ist in seiner derzeitigen Ausprägung und Ausstattung zu erhalten. Das partielle Knicken der Geholze ist möglich.
7.6 Die Hecke an der Gärtnerstraße ist zu erhalten und durch Knicken zu verjüngen.
7.7 Die Obstwiesen sind im ausgewiesenen Bereich zu erhalten und zu pflegen.
7.8 Der Plonierwald am Hang nördlich des Fließgewässers ist im derzeitigen Pflege- und Nutzungszustand mit Spontanvegetation zu belassen.
7.9 Das dem Fließgewässersystem Heidebeek zugeleitete Oberflächenwasser aus dem oberliegenden Ortsteil ist durch Rückhalte- und Vorreinigungsstufen zu behandeln.

VERFAHREN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **28.09.95** und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein oder / nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein sowie nach Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften der LBO durch den Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 -SCH- für das Gebiet „Klingberg“ zwischen Gärtnerstraße und Uhlenflucht bis zur Bebauung Hollenbrook und östlich der Gärtnerstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **5.11.90** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen von **12.11.90** bis zum **18.01.91** während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgt.

Scharbeutz, den **02.06.96** Der Bürgermeister -

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 i.V. BauGB ist am **23.3.92** durchgeführt worden / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **23.03.92** nach § 3 Abs. 12 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung befreit.

Scharbeutz, den **02.06.96** Der Bürgermeister -

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **5.10.93** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Scharbeutz, den **02.06.96** Der Bürgermeister -

Die Gemeindevertretung hat am **27.04.97** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Aushang bestimmt.

Scharbeutz, den **02.06.96** Der Bürgermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **22.09.95** bis zum **18.01.96** während folgender Zeiten öffentlich ausliegen. 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 **29.09.95** in L.N. - der Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom **29.09.95** bis zum **02.10.95** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scharbeutz, den **02.06.96** Der Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am **5.3.96** sowie die geometrischen Festlegungen für neue städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den **6.5.96** -Katasteramt -

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **28.09.95** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Scharbeutz, den **02.06.96** Der Bürgermeister -

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom **22.09.95** bis zum **18.01.96** während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **29.09.95** - bei Bekanntmachung durch Aushang; in der Zeit vom **29.09.95** bis **02.10.95** durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3/2 i.V. mit § 13 Abs.1/2 BauGB durchgeführt.

Scharbeutz, den **02.06.96** Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am **28.09.95** von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom **28.09.95** gebilligt.

Scharbeutz, den **02.06.96** Der Bürgermeister -

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am **11.06.96** dem Landrat des Kreises Ostholstein zur Genehmigung angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom **23.09.96** A. 64.1-4/96 klärt, daß - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder - er geltend gemachten Rechtsvorstellungen nicht entgegensteht und gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Scharbeutz, den **27.04.97** Der Bürgermeister -

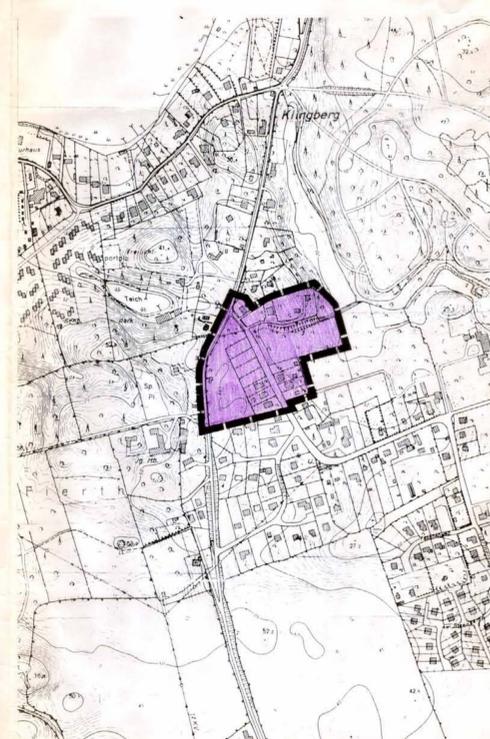
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausfertigt.

Scharbeutz, den **27.04.97** Der Bürgermeister -

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **5.3.97** vom **22.09.95** bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem am **6.3.97** in Kraft getreten.

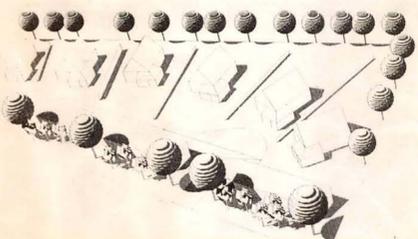
Scharbeutz, den **7.3.97** Der Bürgermeister -

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 -SCH- -KLINGBERG-

Für das Gebiet zwischen Gärtnerstraße und Uhlenflucht bis zur Bebauung Hollenbrook und östlich der Gärtnerstraße



Zeichen: br / sey
Maßstab: 1:1000

* Die gekennzeichneten Änderungen erfolgen in Aufnahme der Hinweise der Verfügung des Landrats des Kreises Ostholstein vom 23.08.1996 Aktenzeichen: 611.30.35-Sch-br-ku.