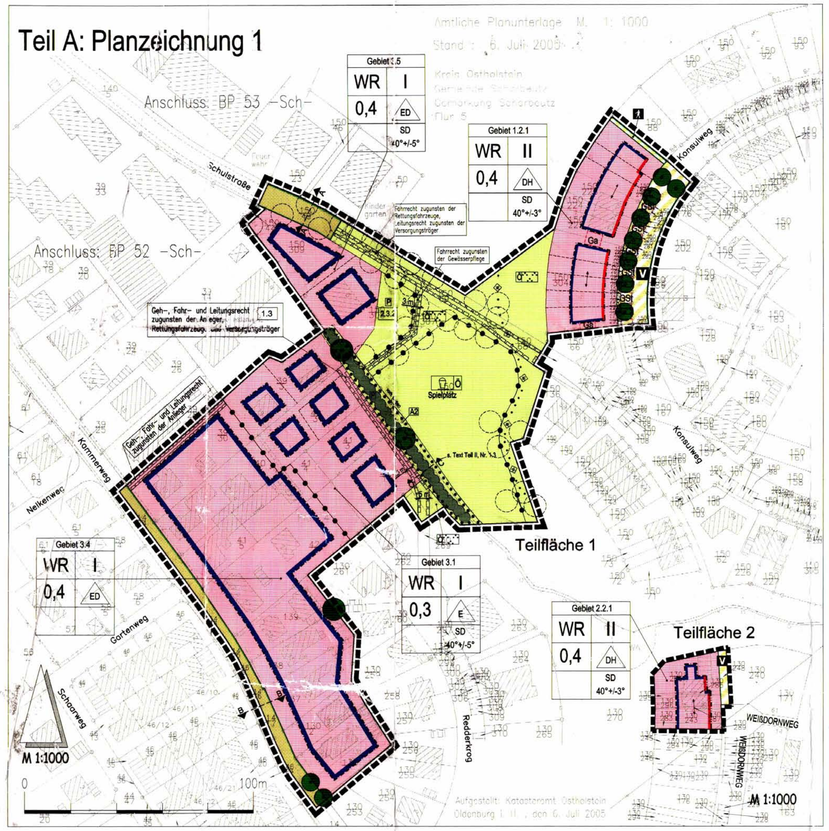
SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 "REDDERKROG" DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie nach §92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **23.06.2005** folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 45 –Sch– "Redderkrog" für das Gebiet in Scharbeutz, südlich der Bundesstraße B 76 (Hamburger Ring), westlich der Bebauung Nöltingsweg, Buchenweg und Lindenallee, nördlich des Kammerweges und östlich der Flurstücke 39/28 und 39/14 sowie die Grundstücke von Schule und Feuerwehr, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung 1



Teil A: Planzeichnung 2

Geltungsbereich der textl. Festsetzungen Teil B-Text Teil III

(Geltungsbereich des BP 45 -Sch- abzüglich des Geltungsbereiches der Planzeichnung 1)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB – und §3 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

WR — Reine Wohngebiete (§3 NauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl
I — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

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

Baugrenze
Baulinie
E — Nur Einzelhäuser zulässig
ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
SD — Nur Satteldächer zulässig
40°+/-3° — Angabe der zulässigen Dachneigung, z.B. -3°/–43°

Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
V — Verkehrsberuhigter Bereich
F — Fußgängerbereich

Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Flächensignatur
Zweckbestimmung: Ö = öffentlich P = privat
Parkanlage
Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
A2 — Ausgleichsfläche (§1a Abs. 3 BauGB)
Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Geplante Baumstandorte (s. Teil B Text Teil II Nr. 3.1)
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze, dem Gebiet 1.2.1 zugeordnet
Ga — Zweckbestimmung: Garagen oder Carport
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
Festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
1.3 2.3.2 — s. Teil B Text Teil II Nr. 1.3 bzw. 2.3.2

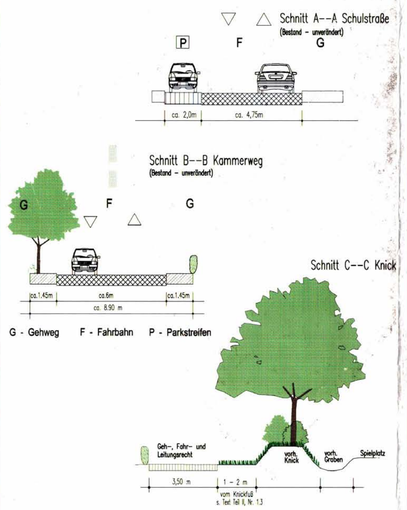
Nachrichtliche Übernahmen

Geschützter Knick (§15 LaNatSchG)

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummern
Flurstücksgrenzen
Geplante Grundstücksteilung
Bestehende Fußwegverbindung
Schnittbezeichnung

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



G - Gehweg F - Fahrbahn P - Parkstreifen

TEIL B: TEXT

TEIL I: BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN im Geltungsbereich der Planzeichnung 1

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und §1 Abs. 9 sowie §3 Abs. 3 BauNVO)

1.1 – 1.3 (In diesem Plan nicht vergeben)

1.4 In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit §3 Abs. 3 BauNVO die Ausnahmen "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 4 BauNVO) UND ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Firsthöhe:
Der First baulicher Anlagen in Gebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen darf nicht höher als 11 m über der Bezugshöhe liegen. Der First baulicher Anlagen in Gebieten mit einem zulässigen Vollgeschoss darf nicht höher als 9,5 m über der Bezugshöhe liegen.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Haus einer Hausgruppe bzw. Doppelhaushälfte auf eine, die Anzahl der Wohnungen eines Einzelhauses wird auf zwei begrenzt.

2.3 Im Gebiet 1.2.1 sind abweichend vom Satz 2.2 ausnahmsweise auch 2 Wohnungen in einer Doppelhaushälfte zulässig.

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §§22 und 23 BauNVO)

3.1 In geringerem Umfang ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m von Baugrenzen und um bis 0,6 m von Baulinien zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker, Wintergärten und Treppenhäuser) oder Vordächer bedingt ist.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschossebenen.

4.2 Bezugshöhe ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße. Im Gebiet 3.5 ist die Oberfläche der Erschließungsfläche (Fahrrecht) entsprechend anzuwenden.

4.3 Der Kniestock (Drempel) des Dachgeschosses ist auf max. 0,50 m Höhe zu begrenzen.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN/STELLPLÄTZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Entlang öffentlicher Straßen sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß §12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder –linie nicht zulässig. Ist die vordere Baugrenze oder –linie nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die grade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. –linien der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Eindgrundstücken ihre grade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

5.2 Anstelle der dargestellten Garagen (Ga) sind auch Carports zulässig.

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

6.1 Dachneigung / Dacheindeckung:
Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen. Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m².

6.2 Die Gestaltung der Garagen und sonstige Nebengebäude über 5 m² Grundfläche sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Es ist entweder ein entsprechend geneigtes Dach (s. 6.1) oder ein begrütntes Dach vorzusehen.

6.3 Fassade:
Für alle Hauptgebäude in den Wohngebieten ist für die Außenwandflächen ein weißer Putz, roter/ rotbrauner Ziegel oder naturfarbenes Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.

6.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis 0,3 m² zulässig.

6.5 Traufhöhe: Die Höhe der Traufkante baulicher Anlagen (gemessen im angenommenen Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der Außenwand und Dachhaut) in Gebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen darf nicht höher als 6,5 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen.
Bei baulichen Anlagen in Gebieten mit einem zulässigen Vollgeschoss sind entsprechend maximal 3,5 m zulässig.

6.6 Seitengiebel: Jede Traufkante einer Dachfläche darf nur bis maximal ein Drittel ihrer Länge durch Seitengiebel unterbrochen werden. Zwischen Traufkante und Dachgauben muss mindestens eine Dachfläche von 50 cm Breite verbleiben.

TEIL II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN – im Geltungsbereich der Planzeichnung 1

1. ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.1 Die im Plan dargestellten Gehölzbestände und Großbäume sowie der Gewässerlauf sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (z.B. abgängige Gehölze durch standortgerechte, einheimische Arten ersetzen; Artenauswahl s. Großbaumpflanzungen Nr. 3.1, Strauchpflanzungen Nr. 3.2; abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen von Sträuchern alle 10 bis 15 Jahre).

1.2 Am Gewässerlauf ist die Beseitigung von Gehölzen für die geplanten öffentlichen Wege zulässig. Als Ausgleich pro gefälltem Gehölz sind die im westlichen Abschnitt bestehenden Fichten durch je zwei standortgerechte Gehölze (z.B. Erle – Alnus glutinosa, Esche – Fraxinus excelsior, mind. Heister, 2x verpflanzt) zu ersetzen.

1.3 Zwischen Knickfuß und dem mit 1.3 gekennzeichneten Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist an allen Stellen ein naturbelassener Schutzstreifen mit einer Mindestbreite von 1m als Knickfuß von allen Beeinträchtigungen durch die Fahrbahnkonstruktion auch während der Baumaßnahme und gärtnerischen Nutzungen freizuhalten.
Der betreffende Fahrbahnbelag ist offenporig zur Versickerung der Niederschlagswässer zu gestalten.

Auf die Vorschriften des Knickerlasses zum Erhalt und zur Pflege der gesetzlich geschützten Knicks wird hingewiesen.

2. PRIVATE GRÜNFLÄCHEN/ STELLPLÄTZE AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.1 VORGARTEN
Zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. –linie und der Straßenbegrenzungslinie sind Gartenflächen herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB).

2.2 STRASSENSEITIGE EINFRIEDUNGEN MIT HECKEN BZW. BÄUMEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Im Wohngebiet ist an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen, den Grundstücksgrenzen zu den Fuß- und Radwegen und im Gebiet 3.1 auch zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als Einfriedung eine geschnittene Laubhölzhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m zur gestalterischen Einbindung des Straßen-/ Wegeraumes zu pflanzen.
Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege.

Gehölzauswahl (Heckenpflanzen, 2x v., 80–100cm):

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare	Rotbuche	Fagus sylvatica

Pflanzdichte: 3 bis 4 Stck/lfd m bei einreihiger Pflanzung.

2.3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a i.V. §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

2.3.1 Bei zusammenhängenden Gartenflächen über 150 m² ist mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

2.3.2 Auf der mit 2.3.2 bezeichneten Grünfläche sind in lockerer Anordnung mindestens 4 heimische Laubbäume zu pflanzen. Stellplätze, Garagen, Nebengebäude oiler Art und Versiegelungen sind nicht zulässig.

Artenauswahl (mind. STU 12/14 cm, 3x v) für 2.3.1 und 2.3.2:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica	Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus intermedia	Obstbäume	div. Sorten
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata		

2.4 DACH-/ FASSADENBEGRÜNUNG (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Für begrünte Dachflächen (siehe auch Teil I Nr. 6.1 und 6.2) ist eine flächendeckende extensive Dachbegrünung mit trockenheitsliebenden Sedumarten, Kräutern und Gräsern vorgeschrieben. Ausnahmsweise sind auf bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn die für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenreflektoren etc.) notwendig sind.

Flachdächer von Garagen bzw. Carports sind extensiv mit trockenheitsliebenden Sedumarten, Kräutern und Gräsern zu begrünen. Vertikale Bauteile bzw. an offenen Stellplätzen anzubringende Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen zu begrünen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB).
Artenauswahl:

Blauregen	Wisteria sinensis	Knöterich	Polygonum aubertii
Efeu	Hedera helix	Geißblatt	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus spec.	Waldrebe	Clematis spec.

2.5 BEHANDLUNG VON DACHWÄSSERN (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der Wohnhäuser ist zum Teil auf den Grundstücksflächen zu versickern (z.B. Rigolen). Überschüssiges Wasser ist den offenen Gräben bzw. der Regenwasserableitung der Straßen zuzuführen, die das Wasser einem der Regenrückhaltebecken zuleiten.

3. OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 GROSSBAUMPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im öffentlichen Grünzug ist die im Plan dargestellte Anzahl an großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Von den im Plan dargestellten Standorten kann unter Beachtung folgender Grundsätze abgewichen werden:

– Pflanzung entlang der Fuß-/Fahrradwege und an den Wegekreuzungen innerhalb des Grünzugs, insbesondere an dem Nord-Süd verlaufenden Hauptverbindungsweg als Gruppenpflanzungen mit mindestens 3 Bäumen.

– Pflanzung an den Eingangsbereichen der Wege von den Wohngebieten in den Grünzug zur Betonung der Eingangssituation von mindestens 2 Bäumen.

– Pflanzung an der Grundstücksgrenze des Gebietes 3.5 als durchgehende, aufgelockerte Baumreihe.

Artenauswahl (mind. STU 14/16, 3x v.):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata		

3.2 STRAUCHPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Entlang der Grundstücksgrenzen am öffentlichen Grünzug bzw. einseitig entlang der Wassergräben im Grünzug sind mindestens dreireihige Strauchpflanzungen anzulegen. An den Gräben sollen Abschnitte bis zu 5 Metern ohne Strauchpflanzungen verbleiben, um die Wassergräben sichtbar zu machen und die ökologische Vielfalt zu erhöhen.

Artenauswahl:
Strauchpflanzungen Artenauswahl (mindestens leichte Heister, leichte Sträucher):

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea	Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum opulus
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium		

Zusätzliche Arten an Wassergräben:

Faulbaum	Frangula alnus	Grauwelde	Salix cinerea
Ohrwelde	Salix aurita		

Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch/ 1,5 m²

3.3 ANLAGE VON WIESEN-/RASENFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Wiesen im Grünzug sind mit einer Ansaatmischung mit 10% Gewichtsanteil an Kräutern herzustellen und sind extensiv zu pflegen (1 bis 2 Schnitte/Jahr, Ende Juni/Juli, Ende August/September, keine Düngung, Abfuhr des Mähgutes). Angrenzend an Strauchpflanzungen ist ein ein bis zwei Meter breiter Krautsaum zu entwickeln (keine Mahd, alle fünf Jahre Entfernen aufkommender Gehölze).
Neben den ausgewiesenen Rasenflächen ist es zulässig, Teilbereiche der Wiesen zu Rasenflächen zu entwickeln, wenn weitere intensiv bespiel- und benutzbare Flächen für Erholungszwecke benötigt werden.

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT/ AUSGLEICHSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu entwickeln:

Ausgleichsfläche A2: Die Fläche bezieht den Gewässerlauf mit ein und dient als Gewässerpufferstreifen.
Er ist der Sukzession zu überlassen. 20% der Fläche sind als Abschirmung insbesondere am Rande des Pufferstreifens mit Laubsträuchern zu bepflanzen. Gehölzauswahl: s. Strauchpflanzungen (s. Nr. 3.1)

Teil III: Festsetzungen für den Geltungsbereich der Planzeichnung 2

Im Geltungsbereich der Planzeichnung 2 des vorliegenden Planes wird der Teil B Text des Bebauungsplanes 45 –Sch– "Redderkrog" durch die nachfolgende Textfassung geändert. Nicht geänderte Textteile des Ursprungsplanes behalten ihre Gültigkeit.

Die Abschnitte des Teil B Text des BP 45 –Sch– hinter den Nummern 1.1 , 2.1 , 2.2 und 5.1 verlieren ihre Gültigkeit und werden durch folgende Texte ersetzt und ergänzt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und §4 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) (§4 BauNVO) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs.5 BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1b Abs. 2 und 4 BauNVO) UND DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Firsthöhe: Der First baulicher Anlagen in Gebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen darf nicht höher als 11 m über der Bezugshöhe liegen.
Der First baulicher Anlagen in Gebieten mit einem zulässigen Vollgeschoss darf nicht höher als 9,5 m über der Bezugshöhe liegen.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Haus einer Hausgruppe bzw. Doppelhaushälfte auf eine, die Anzahl der Wohnungen eines Einzelhauses mit Ausnahme der Gebiete 1.3, 1.4, 2.3 und 3.3 auf zwei begrenzt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 14 BauGB i.V. mit §12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Entlang öffentlicher Straßen sind, soweit in der Planzeichnung nicht anders festgesetzt, Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß §12 Abs. 6 sowie Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungs- linie und vorderer Baugrenze oder –linie nicht zulässig. Ist die vordere Baugrenze oder –linie nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die grade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. –linien der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre grade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

5.3 Die beiden festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Müllbehälter (GA Abfall) am Platzraum an der Planstraße A (Konsulweg) werden gemäß §9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB den Grundstücken der im Bebauungsplan 45 –Sch– mit (E) bezeichneten Fläche zugeordnet. Die festgesetzte Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter (GA Abfall) am Beginn der Planstraße F wird den Anliegern südlich dieser Straße zugeordnet.

6. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

6.5 Traufhöhe: Die Höhe der Traufkante baulicher Anlagen (gemessen im angenommenen Schnittpunkt zwischen den Außenflächen der Außenwand und Dachhaut) in Gebieten mit zwei zulässigen Vollgeschossen darf nicht höher als 6,5 m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens liegen.
Bei baulichen Anlagen in Gebieten mit einem zulässigen Vollgeschoss sind entsprechend maximal 3,5 m zulässig.

6.6 Seitengiebel: Jede Traufkante einer Dachfläche darf nur bis maximal ein Drittel ihrer Länge durch Seitengiebel unterbrochen werden. Zwischen Traufkante und Dachgauben muss mindestens eine Dachfläche von 50 cm Breite verbleiben.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

HINWEIS: Für das Plangebiet besteht eine Satzung der Gemeinde Scharbeutz zur Nahwärmeversorgung.
Die entsprechende Satzung ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung vom **07.08.2001** Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten – Ostholsteiner Nachrichten Süd" am **17.08.2001** erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom **10.05.2004** bis einschließlich **14.05.2004** durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **16.08.2004** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am **15.06.2004** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **23.08.2004** bis einschließlich **24.09.2004** 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 **11.08.2004** durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten – Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsüblich bekannt gemacht

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **14.03.2005** bis einschließlich zum **15.04.2005** während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB erneut 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 **01.03.2005** durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten – Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **23.06.2005** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **23.06.2005** als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 26. Aug. 2005 (Siegel) Der Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 6. 7. 05 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, den 24. 8. 05 (Siegel) – Katasteramt – Heinz Hubert Deters

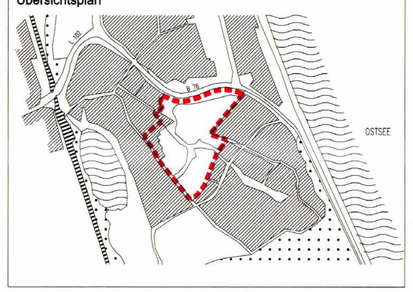
10. Ausfertigung:
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Scharbeutz, den 29. Aug. 2005 (Siegel) Der Bürgermeister

11. 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 06.09.05 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten – Ostholsteiner Nachrichten Süd – ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf eine Möglichkeit von Verletzungen der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Bougesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in §214 Abs. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§215 Abs. 3 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die damit in Verbindung stehende Frist zur Unbeachtlichkeit von zwei Jahren (s. §215 Abs. 1 BauGB) und die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 06.09.05 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 08. Sep. 2005 (Siegel) – Der Bürgermeister –

Übersichtsplan



SATZUNG ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 -Sch- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ " REDDERKROG "

Für das Gebiet in Scharbeutz: Südlich der B 76 (Hamburger Ring), westlich der bestehenden Bebauung am Nöltingsweg, Buchenweg und Lindenallee, nördlich des Kammerweges und östlich der Flurstücke 39/28 und 39/14 sowie die Grundstücke von Schule und Feuerwehr

Bearbeiter: Sch – SATZUNGSEXEMPLAR –

stadtplanung bruns
www.stadtplanung-bruns.de