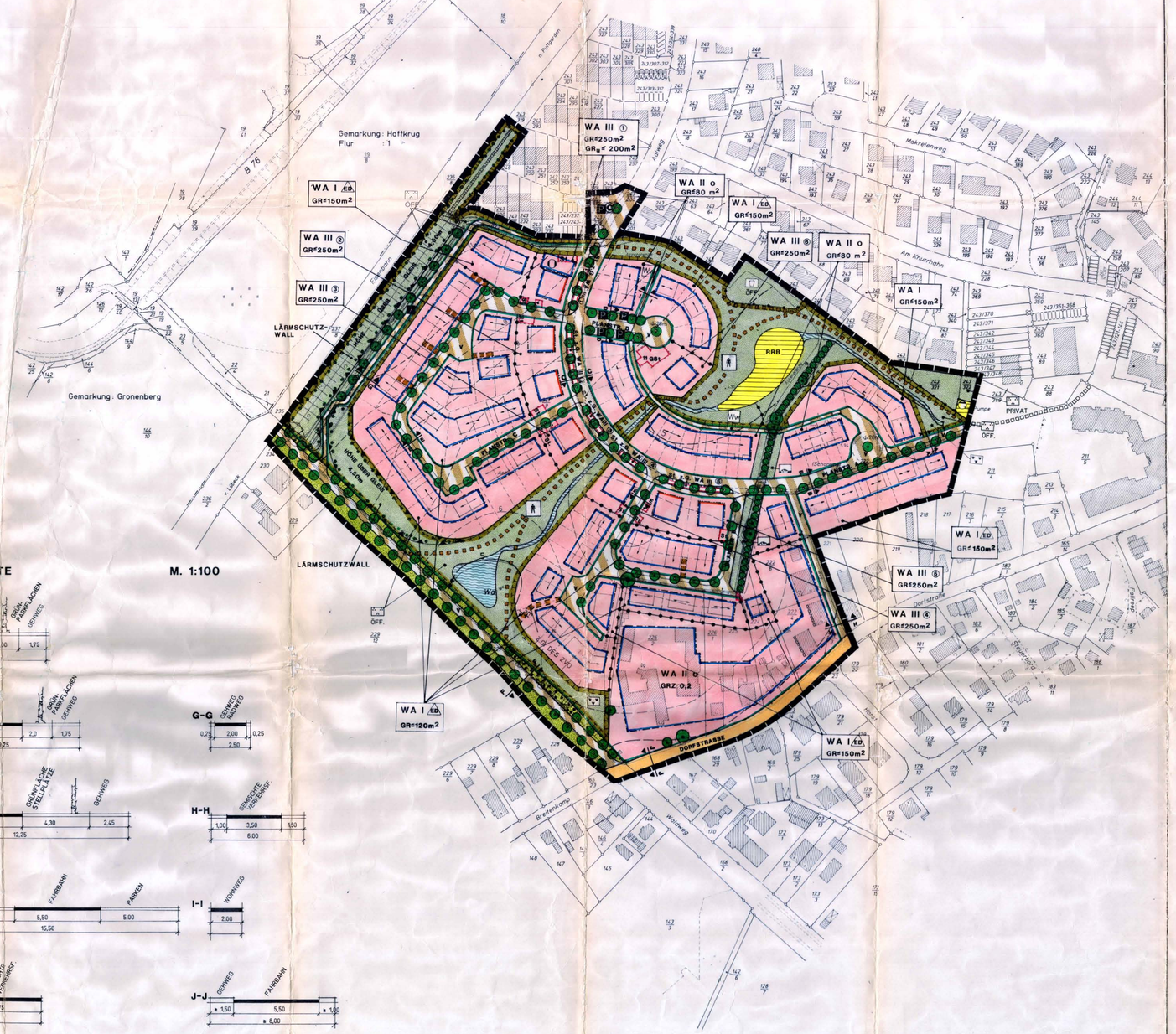
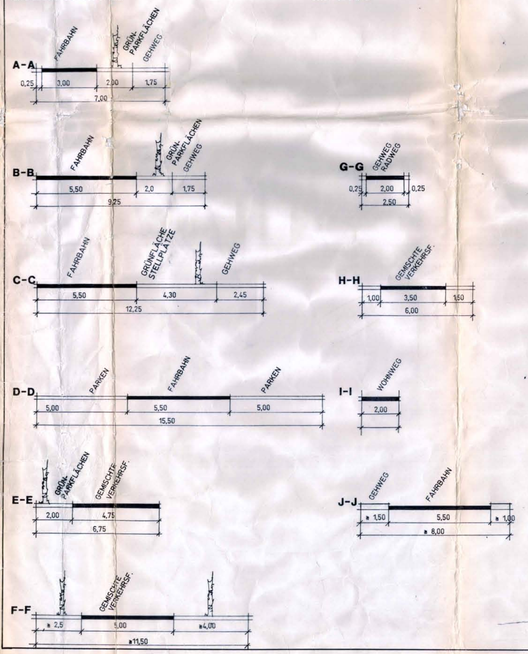
TEIL A: PLANZEICHNUNG
M. 1:1000



QUERSCHNITTE
M. 1:100



PLANZEICHEN
Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16, 19 BauNVO

GR=80 m² — GRUNDFLÄCHE

GRu=200m² — GRUNDFLÄCHE BAULICHER ANLAGEN UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE

GRZ 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

o — OFFENE BAUWEISE

ED — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAULINIE

BAUGRENZE

BAUGRENZE UNTERHALB DER GELÄNDEOBERFLÄCHE

FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

VERKEHRSGRÜN

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

FÜ — GEH- UND RADWEG

WW — WOHNWEG

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

RRB — ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)

ABWASSER (PUMPSTATION)

ENERGIE (TRAFOSTATION)

FERNWÄRME (BLOCKHEIZKRAFTWERK)

WERTSTOFFCONTAINER

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

KNICKSCHUTZSTREIFEN

SPIELPLATZ

SUKZESSIONSFLÄCHE

PARKANLAGE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

WASSERFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELAUSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR ALLE NEU ZU BEBAUENDEN FLÄCHEN) — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

St — STELLPLÄTZE

GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (ZU GUNSTEN DER ANLIEGER) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES — § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGE

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

222/1 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

+65,4 — HÖHENLINIEN

+69,4 — HÖHENPUNKTE

MÖGLICHE GEH- UND RADWEGEVERBINDUNG

LÄRMSCHUTZWAND

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN — § 9 Abs. 6 BauGB

VORHANDENE KNICKS — § 15b Abs. 1 LNatSchG

TEIL B - TEXT
Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Beherbergungsbetriebe sind allgemein zulässig.

1.2 NEBENANLAGEN
(§ 14 (1) i.V. mit § 23 (5) BauNVO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt, daß Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

2. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

DACHFORMEN

In den in der Planzeichnung festgesetzten Gebieten WA III 1 - 6 sind nur Zeltdächer mit einer Dachneigung von **15°-25°** zulässig. Alle anderen Baukörper sind mit einem Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zu versehen.

MATERIAL

Dach: Alle Sattel-, Walm- und Kruppelwalmdächer sind grundsätzlich mit einer roten bzw. rotbraunen Pfanne einzudecken.

Fassade: Für die Außenwände sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 20% der Außenflächen zulässig.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände darf sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

4. STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs 1 Nr. 22 BauGB i.V mit §§ 12 und 23 BauNVO)

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großfugigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteen, Sickerpflaster mit mind. 25% Fugenanteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PRIVATE BAUGRUNDSTÜCKE

Innerhalb des Plangebietes ist auf jedem Baugrundstück von mehr als 500 qm Größe ein großkroniger Laubbaum (Qualität von mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe gemessen) oder ein großwachsender Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

STRASSENBEPFLANZUNGEN

Im Bereich des Waldweges ist eine Lindenallee (Tilia cordata, Stammumfang mind. 18 cm in einem Meter Höhe über dem Boden) zu pflanzen.

EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs. 4 i.V. mit § 92 LBO)

Im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist diese als Hecke zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden.

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

LÄRMSCHUTZWÄLLE

Die Lärmschutzwälle sind mit heimischen Sträuchern im Abstand 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. (Arten vgl. Artenliste)

SUKZESSIONSFLÄCHE

Die Fläche ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen und einmal jährlich zu mähen. Pro angefangene 400 m² Grundfläche ist ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 16 cm in einem Meter Höhe vorzusehen zu pflanzen. (Arten vgl. Artenliste)

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

In den öffentlichen Grünflächen ist je 250 m² ein heimischer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mind. 16 cm in einem Meter Höhe vorzusehen, Arten vgl. Artenliste), wobei eine Konzentration in den Randbereichen sicherzustellen ist.

7. FLÄCHEN ZUR REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind die erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers wie Versickerungsmulden Regenrückhaltebecken und ihre Zufahren naturnah auszubilden.

8. SPIELBEREICH

Der dem neuen Wohngebiet zugeordnete Spielbereich ist in seiner Bepflanzung und Gestaltung dem übrigen B-Plangebiet anzupassen.

ARTENLISTE

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix viminalis	Korbweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
sowie Obstbäume	
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Coylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix aurita	Ohrenweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

9. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

10. ANZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Reihenhaus- bzw. einer Doppelhaushälfte ist jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig. In einem Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

11. HEIZ- UND FEUERUNGSANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mit Feststoffen zu befeuernde Verbrennungsanlagen mit Ausnahme von Kaminen nicht zulässig.

Entworfen und aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungs-Büro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/31101+31190)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches ~~in der Fassung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch zuletzt genanntes Gesetz~~ (BauGB) i.V. mit § 1 Abs. 3 BauGB, Maßnahmengesetz ~~wird zuletzt geändert durch~~ sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.94 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.02.96 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Ostholstein folgende Satzung Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet nördlich des Waldweges, östlich der Bahnstrecke und westlich der Dorfstraße in Verlängerung des Ausweges; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23.09.87. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck am 03.11.87 in den "Lübecker Nachrichten - Teil Ostholstein Süd" erfolgt.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 19.09.94 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.05.95 Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Die Gemeindevertretung hat am 06.04.95 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.95 bis zum 24.08.95 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.07.95 in den "Lübecker Nachrichten - Teil Ostholstein Süd" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.02.96 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) 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 08.01.96 bis zum 09.02.96 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.12.95 in den "Lübecker Nachrichten - Teil Ostholstein Süd" ortsüblich bekanntgemacht worden.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.02.96 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.02.96 gebilligt.

Scharbeutz, 23.05.96 (Hauer) Bürgermeister

2) Mit der Unterschrift wird die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke Ziff. 1h bestätigt.

Scharbeutz, 23.05.96 (Hauer) Bürgermeister

3) Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom 28.05.96 Az: 61-1-1-44.3.31-806 SW genehmigt worden.

Eutin, 08.05.1996. (Bischof) Landrat

4) ~~Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom 28.05.96 Az: 61-1-1-44.3.31-806 SW genehmigt worden. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) gemäß § 1 Abs. 8 BauGB Maßnahmengesetz, wurde mit Verfügung vom 28.08.96 Az: 61-1-1-44.3.31-806 SW - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.~~ Die ~~Nebenbestimmungen~~ und Hinweise sind beachtet worden. Das ~~Ergebnis~~ der Prüfung ist mitgeteilt.

Scharbeutz, 25.04.97 (Hauer) Bürgermeister

5) Die Satzung ist ~~mit Verfügung vom 28.05.96 Az: 61-1-1-44.3.31-806 SW genehmigt worden.~~ Die Genehmigung ist ortsüblich bekanntgemacht worden.

Scharbeutz, 25.04.97 (Hauer) Bürgermeister

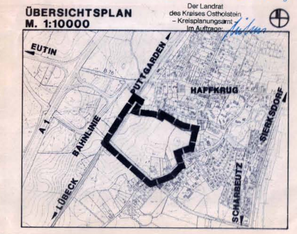
6) Die ~~Satzung~~ Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.04.97 in den "Lübecker Nachrichten - Teil Ostholstein Süd" ortsüblich bekanntgemacht 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 auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mithin am 30.04.97 in Kraft getreten.

Scharbeutz, 30.04.97 (Hauer) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

für das Gebiet nördlich des Waldweges, östlich der Bahnstrecke und westlich der Dorfstraße in Verlängerung des Ausweges

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 28.05.96 Az: 61-1-1-44.3.31-806 SW

Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanungsamt - Im Auftrage

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:10000