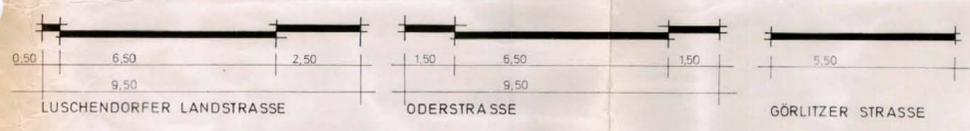


TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1:1.000

STRASSENPROFILE M. 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lt. BBauG vom 06.07.1979 und BauWO vom 15.09.1977

| PLANZEICHEN | RECHTSGRUNDLAGEN |
|--|---------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN | |
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES | § 9 Abs. 7 BBauG |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG |
| WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET | § 4 BauWO |
| 0,2 (0,3) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG |
| GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) | §§ 16 + 17 BauWO |
| I GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ) | |
| S ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | |
| SOCKELGESCHOSS | |
| BAUWEISE | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG |
| OFFENE BAUWEISE | § 22 BauWO |
| NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG | |
| ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG |
| BAULINIE | § 23 BauG |
| BAUGRENZE | § 23 BauWO |
| FIRSTRICHTUNG VERBINDLICH | |
| VERKEHRSPARKPLÄTZE | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG |
| STRASSENVERKEHRSPARKPLÄTZE | |
| STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | |
| VERKEHRSPARKPLÄTZE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG | |
| VERKEHRSDRÜHIGER WOHNBEREICH | |
| ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE | |
| BUSHALTESTELLE | |
| KOMBINIERTER GEH- UND RADWEG | |
| FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG |
| TRAFOSTATION | |
| 11 kV FREILEITUNG | § 7 Abs. 1 Nr. 13 BBauG |
| GRÜNFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG |
| SPIEL- UND BOLZPLATZ | |
| VERKEHRSGRÜN | |
| GARTEN | |
| UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | |
| PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG |
| MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG |
| VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG |
| ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | § 16 Abs. 4 BauWO |
| UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG |
| II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | |
| VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN | |
| KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN | |
| VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE | |
| FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN | |
| HÖHENLINIEN | |
| SICHTDREIECK | |
| VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN | |
| KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN | |

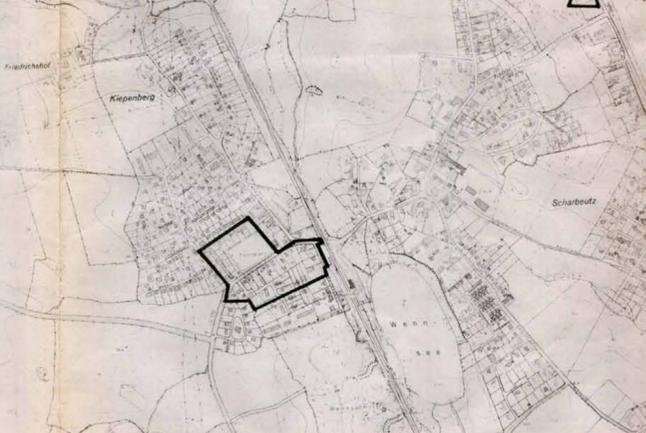
TEIL B - TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauWO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) Im WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauWO Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauWO ausgeschlossen.
 - In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA I (E 0,2 (0,3)) Gebiet an der Görlitzer Straße / Oderstraße kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die festgesetzte GRZ und GFZ nicht überschritten wird.
- Nebenanlagen Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauWO sind bei einer Grundfläche von mehr als 10 m² nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG) Überdachte Stellplätze und Garagen dürfen nicht vor die vordere Gebäudeseite treten.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG) Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenebene unzulässig.
 - Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG)
 - Einzelbäume Für die dargestellten Bäume ist die rotblühende Rotkastanie - Aesculus carnea - zu pflanzen. Sie ist als viermal verschulter Hochstamm mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm einzubringen. Jeder Baum ist mit einer 4 m² großen, vor Streusalz und Befahren geschützten Baumscheibe sowie einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.
 - Flächenhafte Anpflanzungen Als Sportplatzumfassung ist ein dichter Pflanzgürtel aus den folgenden Gehölzen aufzubauen:

| | |
|------------|--------------------|
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Vogelbeere | - Sorbus aucuparia |
| Holunder | - Sambucus nigra |
| Schlehdorn | - Prunus spinosa |
| Haselnuß | - Corylus avellana |
| Schneeball | - Viburnum opulus |
| Hundsrose | - Rosa canina |

 Pflanzabstand max. 1,00 x 1,00 m. Dabei ist auf eine ausgewogene Mischung von Bäumen, Büschen und Sträuchern zu achten.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG) Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen 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 ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
 - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § III LBO)
 - Dächer Die Dächer sind als symmetrisch geneigtes Dach mit einer Dachneigung von mind. 40° auszuführen. Sie sind mit dunklen Pfannen zu decken.
 - Wände Die Wände sind in Sichtmauerwerk zu erstellen oder zu verputzen. Die Giebel sind auch in Holzbaueise zulässig.
 - Doppelhäuser, Gebäudegruppen Doppelhäuser und Gebäudegruppen sind annähernd parallel - nicht senkrecht - zur Straße anzuordnen.
- Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen an den Umfassungsbauanteilen der Räume vorzusehen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von Bauteilen gilt das bewertete Bauschalldämm - Maß $\alpha \geq 25$ - dB (A) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10 000



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 bauplanerischen Festsetzungen zusätzlich § 82 Abs. 1 der Landesbaurecht in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.2.1983 (GOBl. Schl.-H. S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.09.1983 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 - Sch - für das Gebiet Luschendorfer Landstr. - Wennsee-Strasse - Königsberger Str. - Oderstrasse - Görlitzer Str. bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.09.1983 über die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tageszeitung „Lübbeker Nachrichten“ vom 09.12.1983 erfolgt.
- Scharbeutz, den 16. OKT. 1984 Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG ist am 03.12.1984 durchgeführt worden.
- Scharbeutz, den 16. OKT. 1984 Bürgermeister
- Die Entscheidung der Gemeindevertretung vom 07.09.1983 ist nach § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BBauG durch die frühzeitige Bürgerbeteiligung abgesichert worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.08.1982 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Scharbeutz, den 16. OKT. 1984 Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am 09.12.1983 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Scharbeutz, den 16. OKT. 1984 Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.03.1983 bis zum 23.04.1983 während folgender Zeiten der Dienststunden öffentlich ausgelegen. 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 18.03.1983 in der Tageszeitung „Lübbeker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Scharbeutz, den 16. OKT. 1984 Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am -6. Jan. 1984 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Eutin, den 23. März 1984 - Katasteramt
- Die Gemeindevertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahme am 07.09.1983 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Scharbeutz, den 16. OKT. 1984 Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.09.1983 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.09.1983 gebilligt.
- Scharbeutz, den 16. OKT. 1984 Bürgermeister
- Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 16.11.1984 Az.: 644.012-044/827 - mit Aufträgen und Hinweisen - erteilt.
- Scharbeutz, den 21. DEZ. 1984 Bürgermeister
- Die Auflagen wurden durch den satzungserweiternden Beschluß der Gemeindevertretung vom 07.09.1983 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Auftragserteilung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein bestätigt.
- Scharbeutz, den 21. DEZ. 1984 Bürgermeister
- Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 20.12.1984 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155 a Abs. 4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 21.12.1984 rechtsverbindlich geworden.
- Scharbeutz, den 21. DEZ. 1984 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27 - SCH - LUSCHENDORFER LANDSTRASSE - WENNSEE STRASSE - KÖNIGSBERGER STR. - ODERSTR. - GÖRLITZER STRASSE -