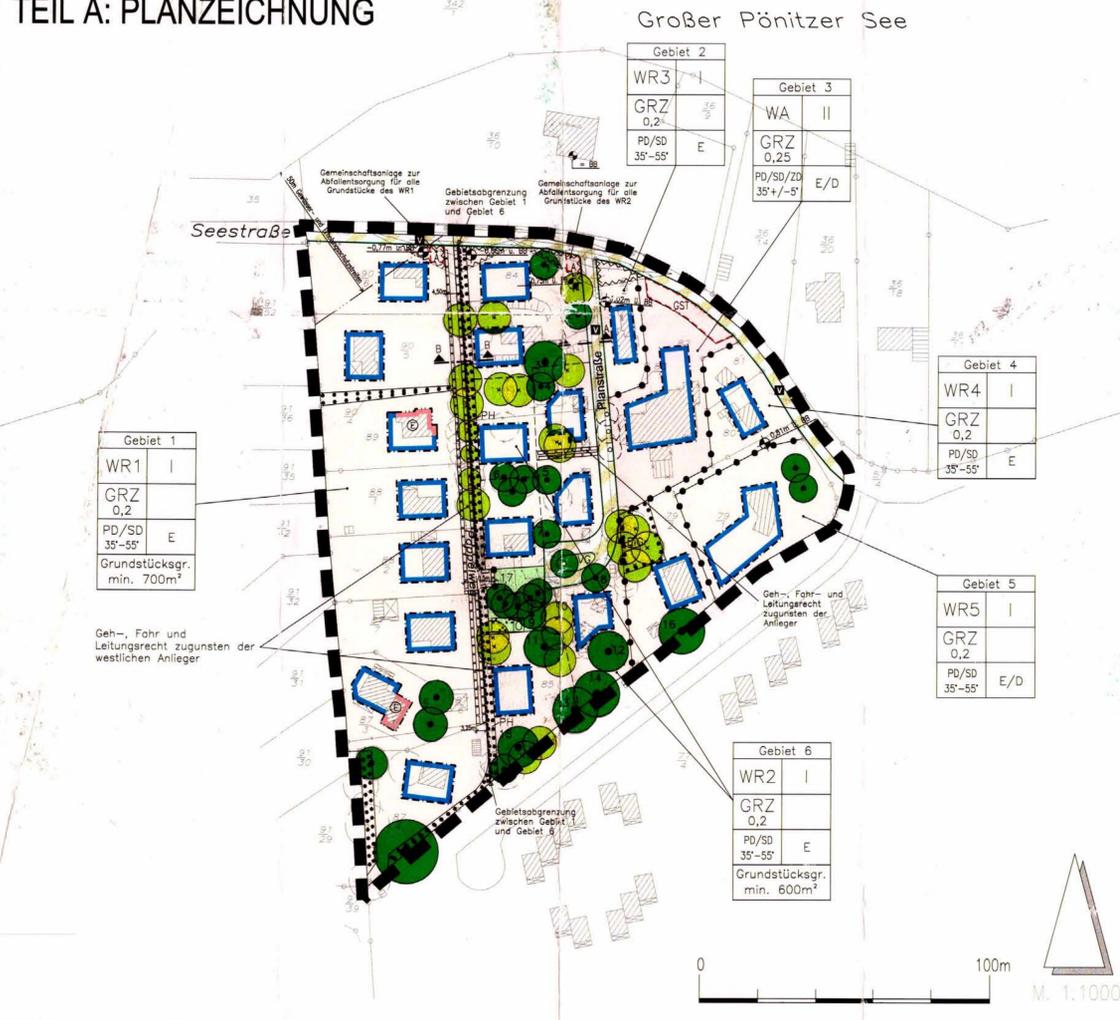


SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUM B-PLAN NR. 55 -SCH- "Klingberg Pappelweg"

Aufgrund des §10 und des §172 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach §92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 -Sch- "Klingberg Pappelweg" für das Gebiet Klingberg, zwischen Seestraße, Ferienpark und Hundesteert, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§1, 3 und 4 der BauNVO)

1.1 In den WR1- und WR2-Gebieten sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen "Läden" und "nicht störende Handwerksbetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe" und "Tankstellen" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß §1 Abs. 5 BauNVO ist die bestimmte Art der Nutzung "Nicht störende Handwerksbetriebe" nur als Ausnahme zulässig.

2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird in den WR-Gebieten mit Ausnahme des WR5-Gebietes auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bei allen Grundstücken bis 1000m² begrenzt. Auf den WR-Grundstücken mit einer Größe von mehr als 1000m² sind insgesamt maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

2.2 In dem WR5-Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt maximal 4 Wohneinheiten begrenzt.

2.3 In dem WA-Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt maximal 9 Wohneinheiten begrenzt.

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

3.1 In dem WR1-Gebiet ist die Errichtung von Garagen gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen in Material und Gestaltung der zugehörigen Wohngebäudefassade zulässig.

3.2 In dem WR2-Gebiet ist die Errichtung von Carports und Garagen (§12 Abs. 6 BauNVO) und Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22/23 BauNVO)

4.1 Abweichungen bis zu 1,5m sind von Baugrenzen nur in den Gebieten 1-5 zulässig, wenn diese durch untergeordnete gebäudebegrenzende Elemente bedingt sind.

5 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO)

5.1 In allen Wohngebieten dürfen bauliche Anlagen die an die Seestraße angrenzen mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses nicht höher als 0,40m über der nächstliegenden Bezugshöhe (s. Planzeichnung) 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.

6 SICHTDREIECKE (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 In den gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,7m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronensatzhöhe von mindestens 2,5m.

7 ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Die mit EIGR bezeichnete Eichengruppe ist grundsätzlich gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhalten.

7.2 Einfriedigungen sind mit geschnittenen oder freiwachsenden Hecken oder Kletterpflanzen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zu begrünen.

7.3 An der Ostseite des Pappelweges ist auf einem durchgehenden Streifen von mindestens 3m (Bezeichnung PH) der vorhandene Gehölzcharakter zu erhalten und bei natürlichem Abgang mit ortstypischen Gehölzen zu ergänzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB).

8 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Gebäudeflächen sind unzulässig.

8.2 Alle Stellplatzflächen auf privaten Grundstücksflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

8.3 Die Planstraße ist in einer Breite von maximal 4,5m zu pflastern. Die Seitenstreifen sind wassergebunden auszuführen.

9 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)

9.1 Dächer
Alle Hauptgebäude sind mit einem Satteldach, Krüppelwalmdach oder Pultdach zu versehen. Im WA-Gebiet ist zusätzlich die Errichtung von Zeltdächern zulässig.
Die Dachneigung ist in den WR-Gebieten mit 35°-55° festgesetzt. Abweichend davon beträgt die Dachneigung im WA-Gebiet 35°/-5°.
Die Dächer sind entweder mit roten bzw. rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen, Dachsteinen oder Ried einzudecken oder als Gründächer anzulegen. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung ausnahmsweise zulässig.
Glasierte Pfannen oder Dachsteine sind nicht zulässig. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig.
Gauben sind als Giebel-, Schlep-, Rund- oder Dreiecksgauben oder als Glasausatz bis zu einer Breite von 3m zulässig.
Die Dachneigungen der Nebengebäude und Garagen sind an die Hauptgebäude Dachneigung anzupassen. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, sofern sie als Gründach ausgebildet werden.
Carportdächer sind von der Anpassungsfestsetzung für die Dachneigung ausgenommen.

9.2 Fassaden
Die Fassaden sind mit putztauglicher Oberfläche auszuführen, die mit einem hellen Anstrich zu versehen ist. Die Fassaden können Holzbohle enthalten, die sich dunkel von der restlichen Fassade abheben können (Fachwerkkarakter).

9.3 Traufhöhe
Die Traufhöhen der eingeschossigen Gebäude werden auf max. 3,5m bezogen auf das gewachsene Gelände begrenzt.

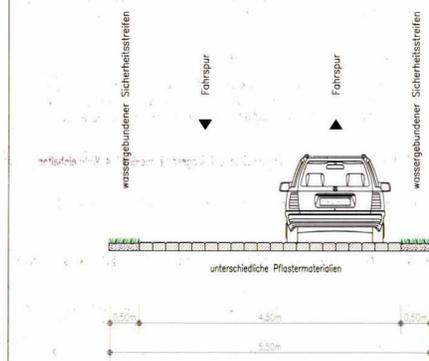
10 FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG DER STÄDTBAULICHEN EIGENART DES GEBIETES (§172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

10.1 Erhaltene Gebäude
Im WR1-Gebiet sind die als erhaltenswert festgesetzten Gebäude auf Dauer in ihrer ursprünglichen Fassaden und Dachgestaltung zu erhalten.

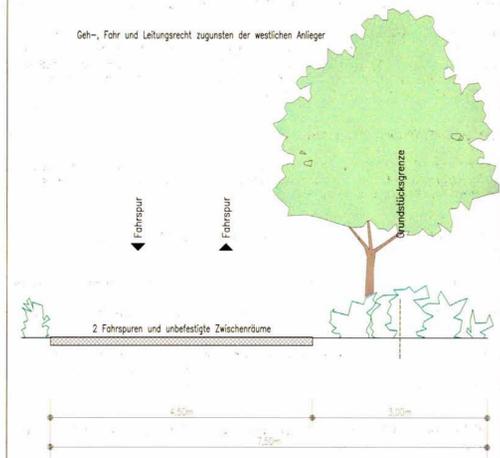
Es gilt die Bauordnungsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Schnitt A--A "Planstraße"



Schnitt B--B "Pappelweg"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §§3 und 4 der Bauordnungsverordnung -BauNVO-)

WR	Reine Wohngebiete	§3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 sowie Abs. 2 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl (z.B. 0,2)
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
+	Höhenlage der baulichen Anlagen (s. Teil B Text Nr. 5.1) bezogen auf den Basisbezugspunkt (BB) / Eingang zum Kurhaus

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO i.V. mit §92 LBO)

—	Baugrenze
—	Baulinie
E	Nur Einzelhäuser zulässig
E/D	Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
PD/SD/ZD	Nur Pultdach / Sattel- und Krüppelwalmdach / Zeltdach zulässig
35°-55°	Angabe der zulässigen Dachneigung

Verkehrflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

—	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
—	Zweckbestimmung:
—	Verkehrsberuhigter Bereich
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
—	Verkehrsgrün

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

—	Fächensignatur
—	Zweckbestimmung:
—	Parkanlage
—	Öffentlich

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

—	Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
—	Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen, mit Bindunnen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
—	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind -Sichtdreiecke- (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
—	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze / Gemeinschaftsanlagen zur Abfallentsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 4, 14 und 22 BauGB)
—	Erhaltenswerte Gebäude gemäß Teil B Text Nr. 10.1 (§172 BauGB)
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

—	50m Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifen gemäß §11 LNatSchG
---	---

Darstellungen ohne Normcharakter

—	Freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke s. Teil B Text Nr. 6.1)
—	Flurstücknummern
—	Flurstücksgrenzen
—	Geplante Grundstücksstellung
—	Anpflanzempfehlung für standortgerechte Laubbäume
—	Schutzwürdiger Einzelbaum EIGR - Eichengruppe
—	Fortfallender Baumbestand
—	Bepflanzung
—	Fortfallender Gebäudebestand

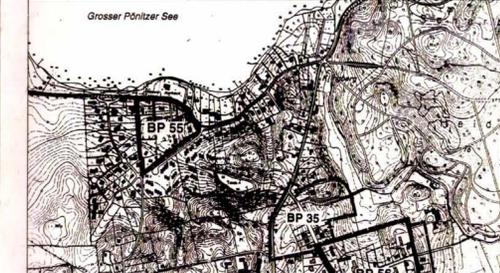
Vorhandene Baumarten

1	Birke	5	Kirschen	9	Kastanie	15	Buche
2	Birke	6	Hainbuche	10	Kirschen	16	Eiche
3	Eiche	7	Birke	11	Buche	17	Kastanien im Holzkreis
4	Ahorn	8	Eiche	12-14	Eichen		

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.07.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd-" am 24.07.1998 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.04.1999 als öffentliche Veranstaltung sowie in der Zeit vom 03.05.1999 bis einschließlich 07.05.1999 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Ausschuss der Gemeindevertretung hat am 12.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.12.2000 bis 26.01.2001 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.12.2000 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd-" ortsüblich bekanntgemacht.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.03.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.03.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
- Gemeinde Scharbeutz, den 23. Mai 2006 - Der Bürgermeister -
- B) Der katastrmäßige Bestand am 18.04.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Eutin, den 02.05.2006 - Öffentl. best. Vermessungsingenieur -
- 9) Ausfertigung:
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Gemeinde Scharbeutz, den 24. Mai 2006 - Der Bürgermeister -
- 10) 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 zu erteilen, sind am 03. Juni 2006 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd-" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in §214 Abs. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Vorschriften und Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 2 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 (§215 Abs. 1 BauGB) und die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03. Juni 2006 in Kraft getreten.

Übersichtsplan



Satzung der Gemeinde Scharbeutz zum Bebauungsplan Nr. 55 -Sch- "Klingberg Pappelweg"

Für das Gebiet:
Zwischen Seestraße, Ferienpark und Hundesteert

Maßstab: 1:1000
Bearbeiter: H. Kitz

Satzungsexemplar

Stadtplanung Scharbeutz
www.scharbeutz.de