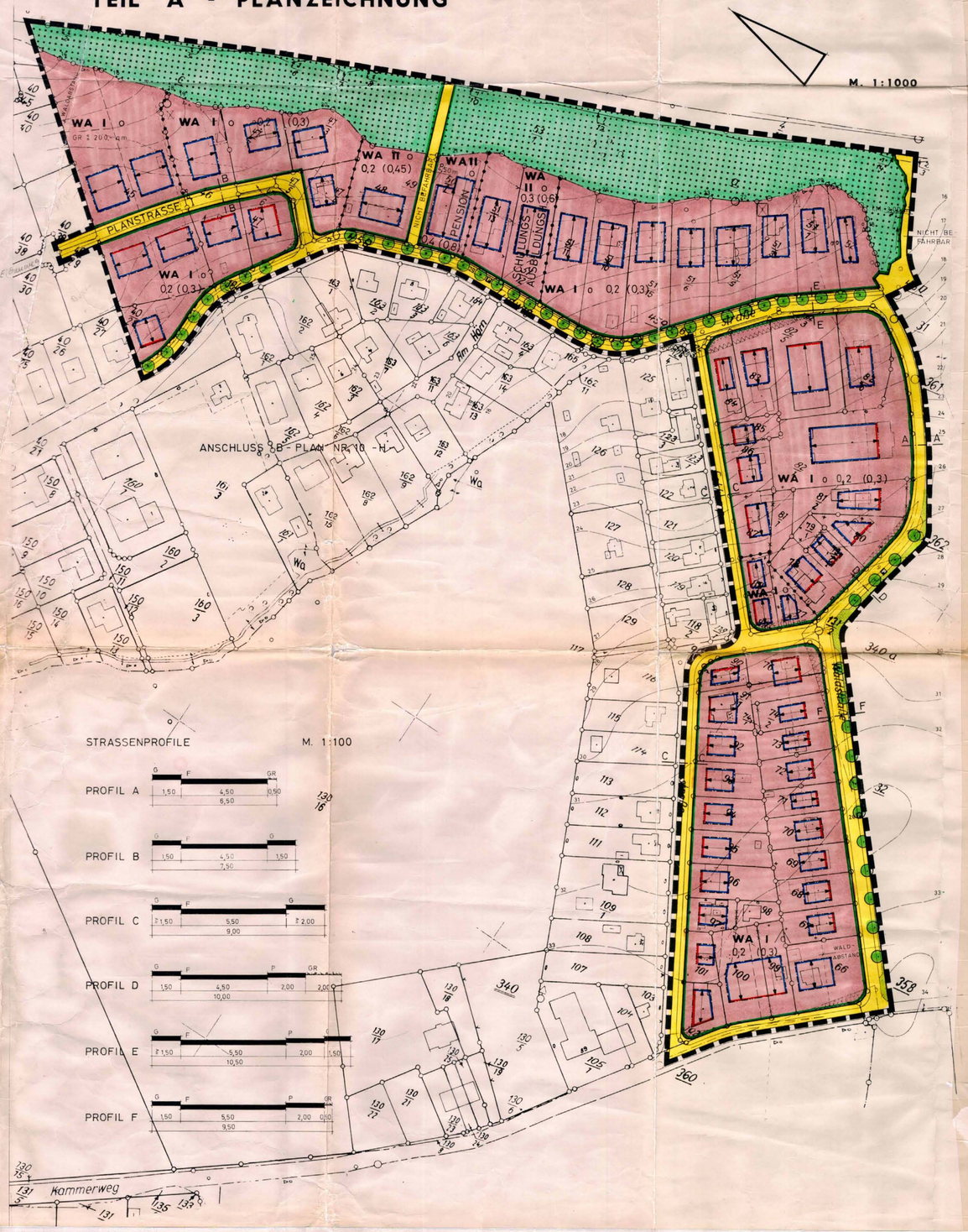
# TEIL A - PLANZEICHNUNG




# PLANZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VOM 15. SEPTEMBER 1977 UND DAS BUNDESBAUGESETZ VOM 18. AUGUST 1976

| 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 BauNVO |
| | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG |
| 0,2 | GRUNDFLÄCHENZAHL | §§ 16 + 17 BauNVO |
| (0,4) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE | |
| GR | GRUNDFLÄCHE DER BAUL. ANLAGE | |
| | BAUWEISE | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG |
| o | OFFENE BAUWEISE | § 22 BauNVO |
| | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG | |
| | ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG |
| | BAULINIE | § 23 BauNVO |
| | BAUGRENZE | § 23 BauNVO |
| | FIRSTRICHTUNG VERBINDLICH | |
| | VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG |
| | VERKEHRSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | |
| P | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN | |
| | STRASSENBEGLEITGRÜN | |
| | ERHALTUNGS - bzw. ANPFLANZUNGSGEBOT | § 9 Abs. 1 Nr. 25a + 25b BBauG |
| | BÄUME ZU PFLANZEN | |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| | FLÄCHEN FÜR FORSTWIRTSCHAFT | § 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG |
| | **II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER** | |
| | KÜNFTIG FORTFALLENDE BAUL. ANLAGEN | |
| | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN | |
| | VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN | |
| | KÜNFTIGE FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN | |
| | IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE | |
| 136 | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN | |
| 75 | HÖHENLINIEN | |
| | SICHTDREIECKE | |
| | 30m WALDABSTAND | |

## ÜBERSICHTSPLAN M.1:10 000

# TEIL B – TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i. V. mit §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 die Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tankstellen, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 genannten Anlagen, die nach ~~störende Gewerbebetriebe~~, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke des § 4 Abs. 3 allgemein zulässig.

1.3 Im Bauwich sind in Abweichung von der offenen Bauweise Abstellräume bis zu einer Länge von 3,- m in Verbindung mit Garagen zulässig.

1.4 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser, Gartenlauben und Gerätehäuser ausgeschlossen. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche (Waldabstand) sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

1.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 4 Abs. 4 BauNVO nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

2. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG).
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehinderende Nutzung oberhalb 0,70 m über OK. Straße unzulässig.
Vorhandener Bewuchs muß auf eine Höhe von 0,70 m über OK. Straße zurückgeschnitten werden.

3. Anpflanzungs- bzw. Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. Nr. 25a und 25b BBauG).
Entlang der Straßen im räumlichen Geltungsbereich des B-Planes sind, soweit durch Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot festgesetzt, die vorhandenen Lindenbäume zu erhalten und durch Anpflanzung zu ergänzen.
Die Bäume sind dauernd zu unterhalten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG).
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit der B-Plan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
a.) bei ebenen Gelände die Oberkante der Straßenmitte.
b.) bei ansteigenden Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
c.) bei abfallenden Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

5. Festsetzungen für die Außengestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 und 4 BBauG und § 1 der DVO zum BBauG).

5.1 Auf den Baugrundstücken im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen mit Ausnahme der Garagen nur Gebäude mit geneigten Dächern errichtet werden.

5.2 Auf den Baugrundstücken, die an die Planstraße 1 angrenzen bzw. von ihr erschlossen werden, dürfen mit Ausnahme der Garagen nur Gebäude mit einer Dachneigung von 40° bis 50° errichtet werden.

Die Genehmigung der gestalterischen Festsetzungen wurde nach § 111 LBO mit Erlaß des Innenministers vom 07.08.1981, Az.: IV 810 d – 512.113 – 55.44 (26) SCH, erteilt.

Scharbeutz, den 07. APR. 1982 — Bürgermeister

## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 -SCH- FÜR DAS WOHNGEBIET IN SCHARBEUTZ LUDWIGSTRASSE - EEKKAMPSTRASSE / WALDSTRASSE

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung vom 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10. April 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 69) i. V. mit § 1 der Ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 9. Dezember 1960 (GVOBl. Schl.-H. S. 355) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.11.1980 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 -Sch- für das Gebiet Ludwigstr./Eekkampstr./Waldstrasse bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) erlassen.

*) sowie § 111 der LBO vom 20.06.1975 zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.1979

Entwurfe und aufgestellt nach den §§ 8 und 9 des BBauG auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.2.1977

Scharbeutz, den 10. JULI 1981 — Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Katasteramt, den 12. MAI 1981

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.03.1980 bis 05.05.1980 einschließlich vorher am 24.03.80 ortsüblich bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist geltend gemacht werden können, während der Dienststunden öffentlich ausgelegen.

Scharbeutz, den 10. JULI 1981 — Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 27.11.1980 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.11.1980 gebilligt.

Scharbeutz, den 10. JULI 1981 — Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde nach § 11 BBauG mit Verfügungen des Landrates vom 7.Okt.1981 u. 30.4.1982 – 611.012-044 B 26-Sch- mit Auflagen und Hinweisen Az. teilt.

Scharbeutz, den 07. APR. 1982 — Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den Satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 25. Febr. 1982 erfüllt. Die Auflagenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates vom 30. April 1982 Az. 611.012-044/B 26-Sch/Hi/WO bestätigt.

Scharbeutz, den 14. MAI 1982 — Bürgermeister

Diese Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Scharbeutz, den 14. MAI 1982

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 14 Mai 1982 mit der bewirkten Bekanntmachung der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der Auflegung rechtsverbindlich geworden und liegt zusammen mit seiner Begründung ab Datum öffentlich aus.

14. MAI 1982

Scharbeutz, den ..... — Bürgermeister

b.w.

Der Bauausschuß der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat in seiner Sitzung am 10. November 1998 aufgrund von festgestellten Verfahrens- und Formfehlern beschlossen, den nachfolgenden Verfahrensschritt gem. § 215a BauGB erneut vorzunehmen.

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 2 1. April 1999 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 2 2. April 1999 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 2 3. April 1999

-Rüder-
Bürgermeister