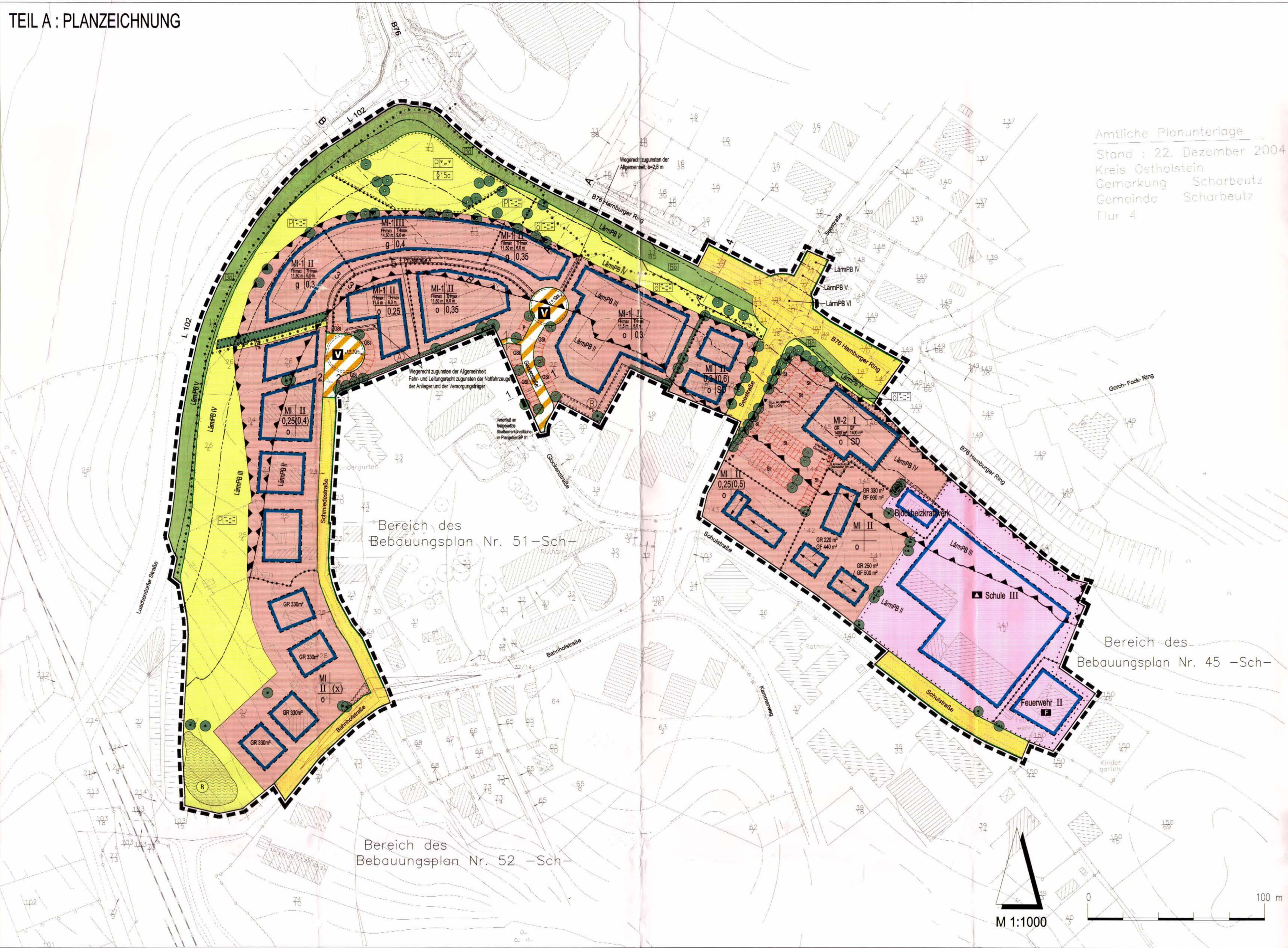


# SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUM B-PLAN Nr. 53 -Sch- "ORTSMITTE NORD"

## TEIL A : PLANZEICHNUNG



Ämliche Planunterlage  
Stand : 22. Dezember 2004  
Kreis Ostholstein  
Gemarkung Scharbeutz  
Gemeinde Scharbeutz  
Flur 4

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - und §6 Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

- MI** Mischgebiete (§6 BauNVO)
- MI-1/MI-2** Mischgebiet mit zusätzlicher Festsetzung, s. Teil B Text
- Moß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**
  - 0,25 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,25
  - GR 220 m<sup>2</sup> Maximale Grundfläche pro Baufenster, z.B. 220 m<sup>2</sup>
  - Flmax Maximale Firsthöhe, z.B. 11,50 m
  - II Maximale Zahl der Vollgeschosse
  - (4) S. Textfestsetzung Nr. 4.5
  - (0,5) Geschosflächenzahl (GFZ), z.B. 0,5
  - GF 440 m<sup>2</sup> Maximale Geschosfläche pro Baufenster, z.B. 440 m<sup>2</sup>
  - Tmax Maximale Traufhöhe, z.B. 6,0 m

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

- Baugrenze
- Offene Bauweise
- Geschlossene Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
- Schule
- Feuerwehr

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - Verkehrsberechtigter Bereich
  - Verkehrsräum
  - Böschungsräum
  - Ein- bzw. Ausfahrt

Wasserflächen zur Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Regenrückhaltebecken

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

- Flächensignatur
- Zweckbestimmung:
  - öffentlich
  - privat
  - Grünland, Rosen oder Wiese
  - Sukzession

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und Abs. 6 BauGB sowie §15a und b NatSchG)

- Umgrünung 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)
- Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Grünordnerische Festsetzungen s. Teil B-Text Nr. 7
- Knickschutz in Verbindung mit §15b NatSchG
- Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Hecken (s. Teil B-Text Nr. 7.1) (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Geschützte Fläche (nachrichtliche Übernahme aus §15a LandesnaturschutzG)

Sonstige Planzeichen

- 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 Baubereichen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Besucherparkplätze und Wertstoffcontainern (§9 Abs. 1 Nr. 4, 14 und 22 BauGB)

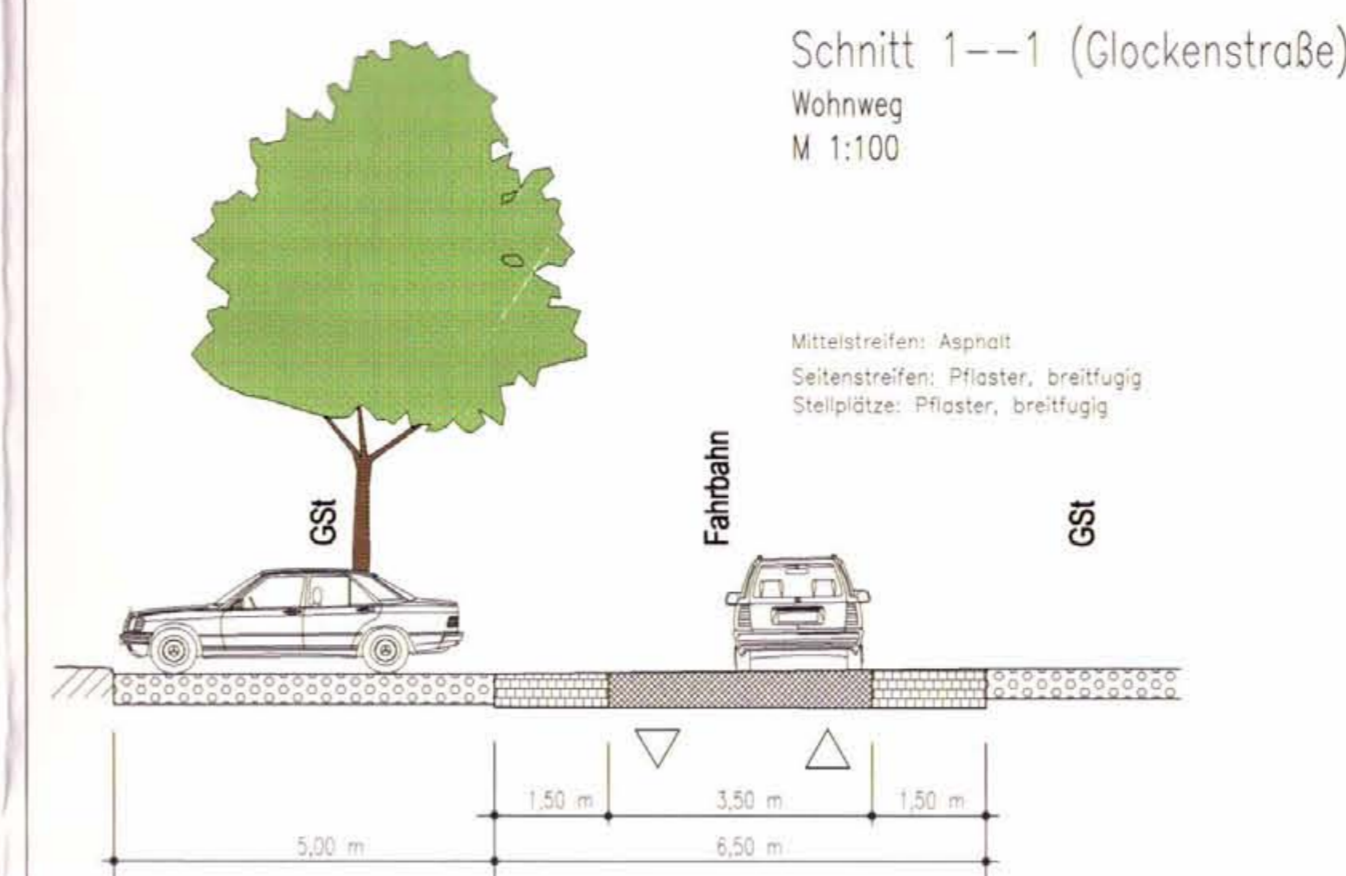
- GSt Stellplätze
- St Stellplätze
- P Besucherparkplätze
- W Wertstoffcontainer
- Umgrünung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- LärmP Lärmpegelbereich, für den Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche untereinander

Darstellung ohne Normcharakter

- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Höhenlinien
- Unverändliche Darstellung der vorgesehenen Baukörper
- Bemessung
- Gelände Grundstückstellung
- Zuordnung gleicher Nutzung
- Vorhandene und geplante Fußwegverbindung
- Darstellung im Straßenumfeld ohne Festsetzungscharakter
- Verkehrsbedingt freizuhaltenen Sichtflächen (Sichtdreiecke) s. Teil B-Text Nr. 5.1
- Bemessung des Wendehommers (r = Radius)
- Schnittbezeichnung

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

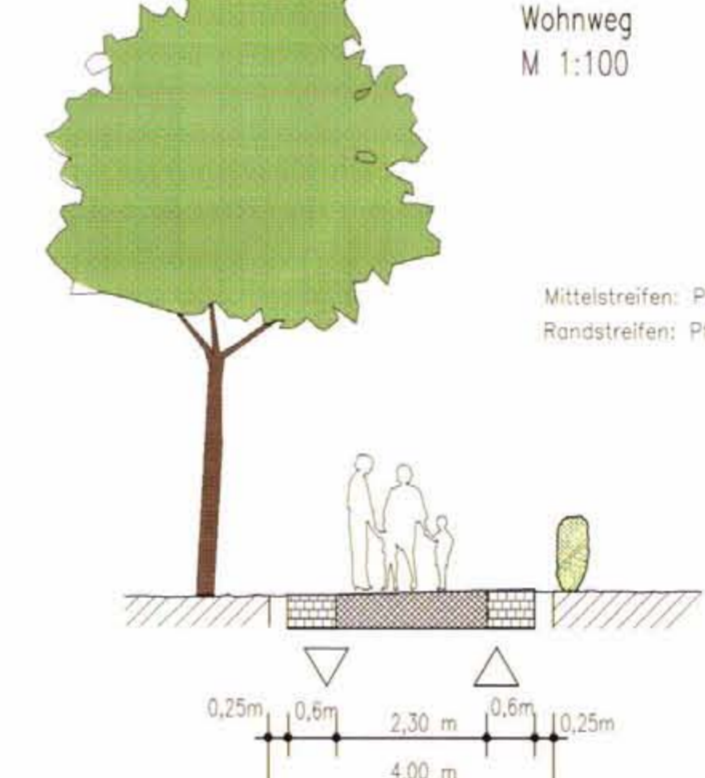
### Straßenschnitt / Ansicht



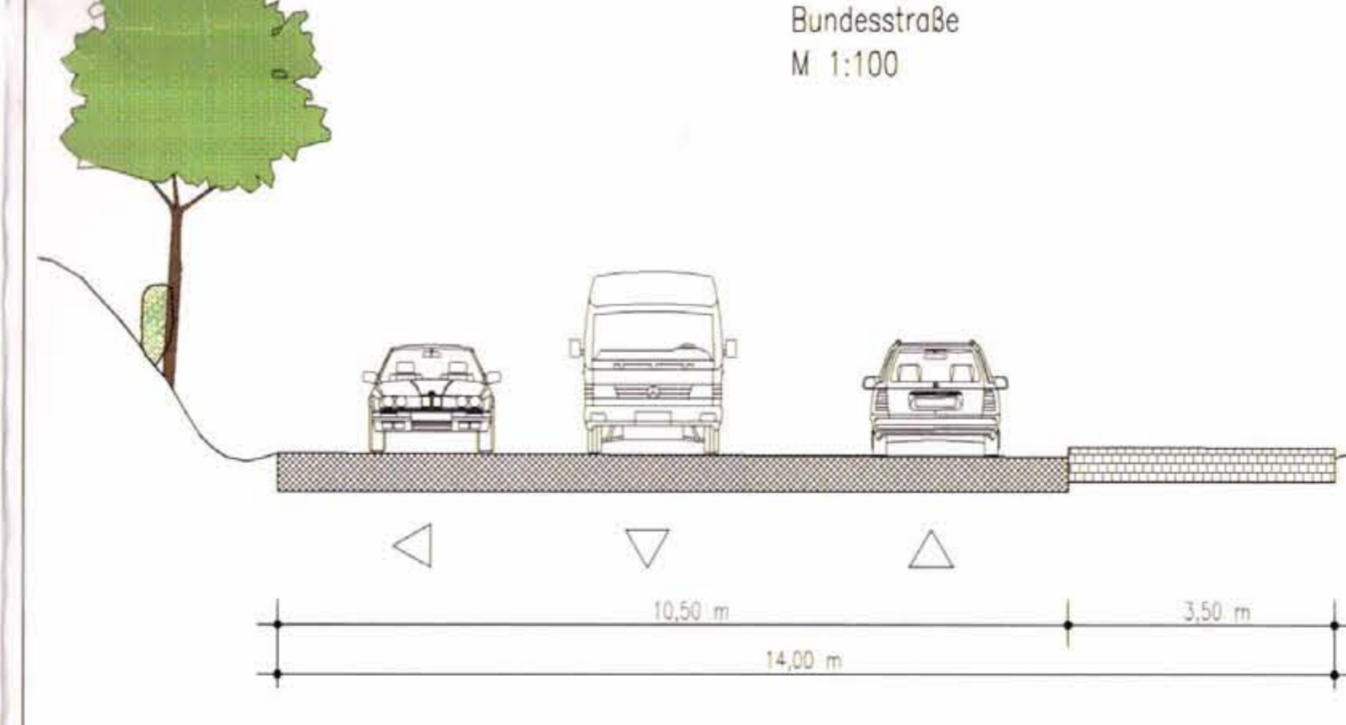
### Schnitt 2--2 (Schmiedestraße)



### Schnitt 3--3 (Privatstraße A)

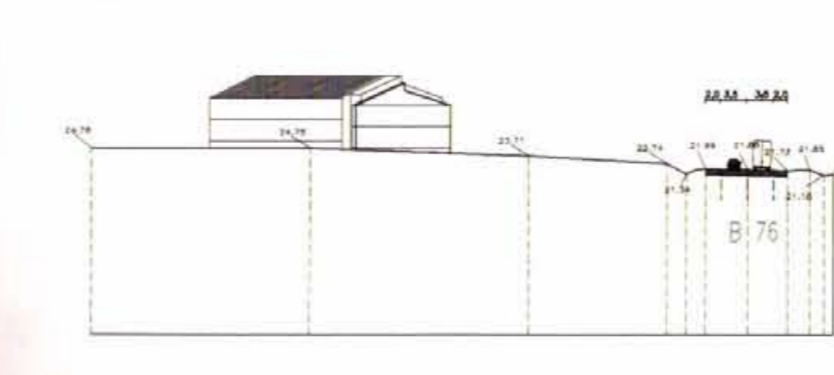


### Schnitt 4--4 (B 76)

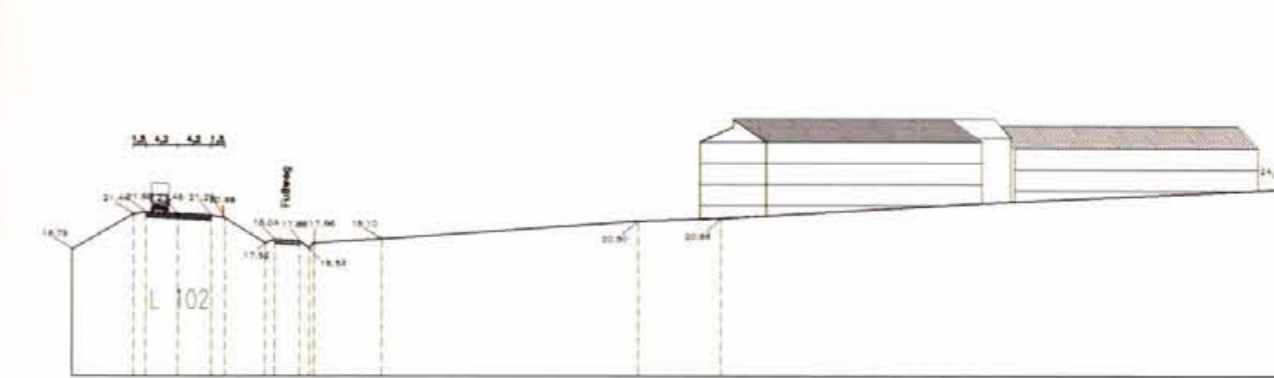


### Geländeschnitte

#### Schnitt A--A



#### Schnitt B--B



## TEIL B: TEXT

### 1. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§22/23 BauNVO)

In geringerem Umfang ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m von Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegebundene Elemente (wie Erker und Treppenhäuser) oder vordächer bedingt ist.

### 2. HOHE UND HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §1b Abs. 2 und §16 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen sind auf die Oberkante des jeweiligen Erdgeschossfußbodens zu beziehen.

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

Erlang öffentlicher Garagen (Stalls), 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 nicht zulässig.

Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

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

- 4.1 Dachneigung:
  - 4.1.1 Für Gebiete mit maximaler I oder II(x)-geschossigkeit: 40° + 5°;
  - 4.1.2 Für Gebiete mit maximaler I oder II(x)-geschossigkeit: 30° + 5°
- 4.2 Die Dächer sind als Satteldächer mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Planen zu decken. Integrierte Solardecken sind zulässig. Im Gebiet MI-1 sind auch Pultdächer zulässig.
- 4.3 Wände: Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk zu erstellen oder zu verputzen.
- 4.4 Garagen: Die Garagen sind in Materialien und Dachneigung den Häusern anzugleichen. Ausgenommen sind die Böden der Garagen und Carports im Bauwerk.
- 4.5 In mit (x) bezeichneten Gebieten ist die Traufkante der Dachflächen bis auf die Oberkante der Decke über dem Erdgeschoss herabzuführen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO).

### 5. SICHTDREIECKE UND ZUFahrTEN (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB und §9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

- 5.1 In den gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
- 5.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB): Grundstückszufahrten dürfen zur B 76 (Hamburger Ring) und L 102 (Luschendorfer Straße) nicht angelegt werden.

### 6. IMMISSIONSSCHUTZ (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Im Bereich des Gebietes MI-1 sind Außenbereiche (Terrassen, Balkone) an hauptstraßenseitigen Gebäudeseiten nicht zulässig. Es wird empfohlen, sie im Schutz der entstehenden Bebauung zu planen.
- 6.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandeten Gebäudeseiten zu orientieren.
- 6.3 Für Aufenthaltsräume innerhalb der in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereiche ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 erforderlich.
- 6.4 Für die von der Straße abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
  - bei offener Bebauung um 5 dB(A),
  - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A),
 gemindert werden.

### 6.3.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenträume in Kronenstalten und Sanitorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und ähnliche Räume
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35
V	71 - 75	50	45	40

\*) resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

Die in vorstehender Tabelle genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Für zum Schlafen genutzte, straßenseitige Räume von Lärmpegelbereich III bis V sind schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Lüftungselemente muss mindestens dem der Fenster entsprechen. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement R<sub>w</sub>, res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

Hinweis: Im Baugemeinschaftsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

### 6.3.2 Fenster

Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit vom Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämm-Maß der Wand der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen.  
Hinweis: Das Lüftungsmass nach BP 53 -Sch- enthält beispielhaft Schalldämm-Maße für Wand/Fenster-Kombinationen für einen Fensterflächenanteil von 10 % bis 30 %.

### 7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 7.1 Die vorhandene Hecke ist an der mit A bezeichneten Fläche durch die Anpflanzung einer 2. Reihe aus Laubbäumen zu verstärken.
- 7.2 Die mit B bezeichneten runden Hecken sind zweireihig aus Knickgehölzen anzupflanzen.
- 7.3 Die festgesetzten geplanten Baumstandorte in und an den äußeren Grünflächen sind mit heimischen Laubbäumen zu erfüllen.
- 7.4 Garagen und Carports sind mit Kletter- und Rankgehölzen mit einer Planze pro Stellplatz zu begrünen.

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

- 8.1 Die Flächen des Fußgängerbereiches und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen sind wassergebunden oder mit Pflaster mit durchlässigen Seitenstreifen zu befestigen (s. Schnitt 2-2).
- 8.2 Das Regenrückhaltebecken ist an seiner seitlichen Seite mit flachen Ufern (Bodenneigung flacher als 1:5) und Röhrichtstreifen anzulegen.

Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 22. April 1993.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.1989. Die ortsbildliche Bestimmung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abridruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" am 18.02.1995 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.09.1997 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.02.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 17.08.2004 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 18.10.2004 bis 19.11.2004 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfreizeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.10.2004 durch Abridruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsbildlich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. §13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand vom 22.12.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Gemeinde Scharbeutz, den 27. Dez. 2004  
  
 Odenburg i. Holst., den 27.12.04

(Ausfertigung):  
 10) Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Scharbeutz, den 14. Jan. 2005

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 21.01.05 durch Abridruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsbildlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung 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 Erlösens dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.01.05 in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz, den 25. Jan. 2005

## ÜBERSICHTSPLAN



## SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 53 -Sch- "Ortsmitte Nord"

Für das Gebiet:  
 In Scharbeutz, südwestlich des Hamburger Ringes (B76), südöstlich der Luschendorfer Straße, nördlich der Schul- und der Bahnhofstraße, im Westen begrenzt durch die Schmiedestraße und nördlich des Bürgerhausbereiches