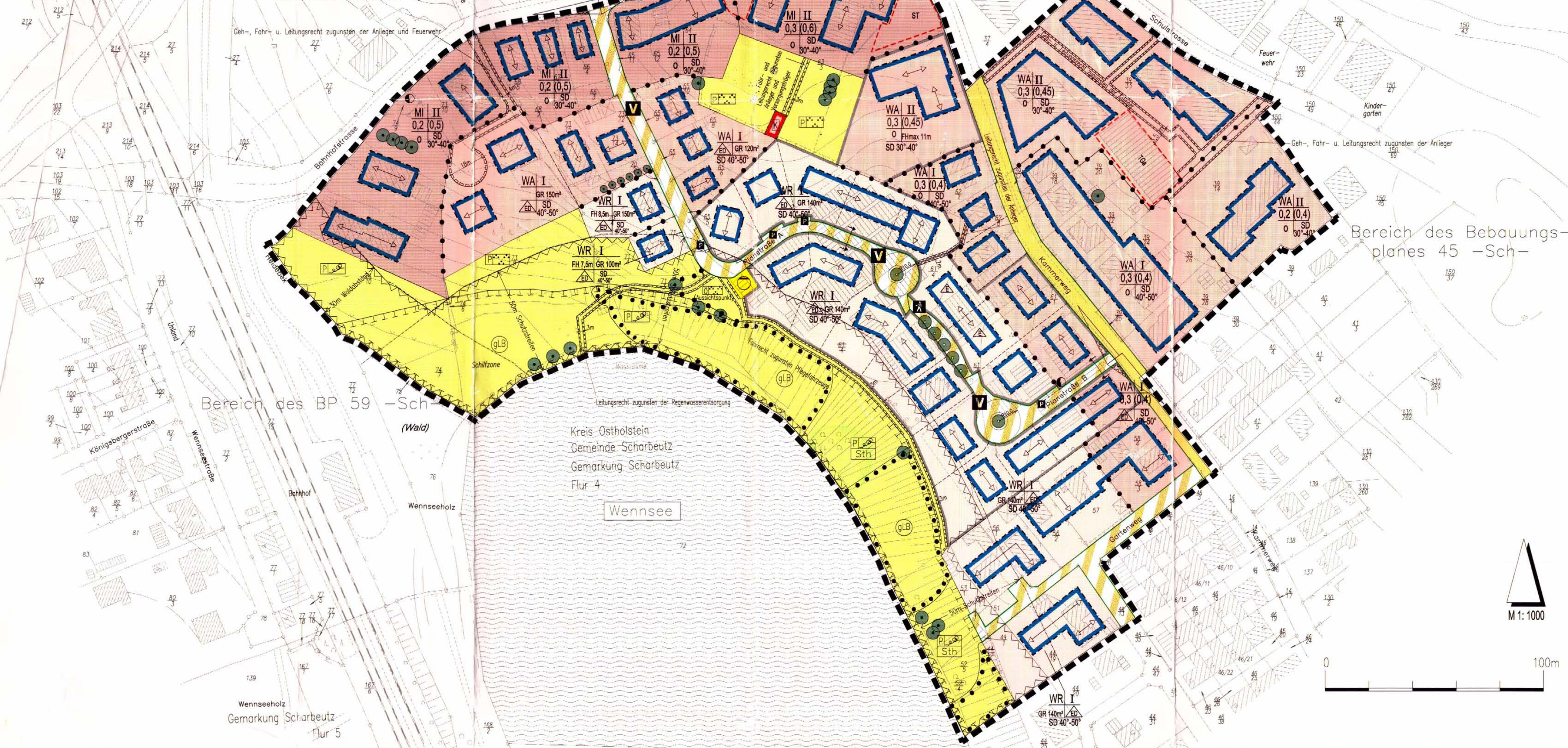


SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ - BP NR. 52 - SCH - "AM WENNSEE"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 -Sch- "Am Wennsee" für das Gebiet Scharbeutz nördlich des Wennsees, östlich der Heidebek, südlich der Schul- und der Bahnhofstraße und nordwestlich des Gartenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Amtliche Planunterlage M. 1:1000
Stand: 12. Dezember 2002
Aufgestellt: Katasteramt Ostholstein
Oldenburg i. H., den 14. Januar 2003



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB- i.V. mit §§4 bis 6 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WR	Reine Wohngebiete (§6 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§5 BauNVO)

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

0,2	Grundflächenzahl (z.B. 0,2)
(0,4)	Geschäftsflächenzahl (z.B. 0,4)
GR 150m	Maximale Grundfläche pro Baugrundstück (z.B. 150m²)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
Flmax 11m	Maximale Firsthöhe, gemessen über Oberkante des Gehweges (z.B. 11m)
SD 30°-40°	Satteldach mit Angabe der Dachneigung (z.B. 30°-40°)

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

Baulinie	Bauweise
Baugrenze	Offene Bauweise
Offene Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig
Nur Einzelhäuser zulässig	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Strassenverkehrsflächen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung:	Fuß- und Radweg
Fuß- und Radweg	Verkehrsberuhigter Bereich
Verkehrsberuhigter Bereich	Öffentliche Parkplätze
Öffentliche Parkplätze	

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr. 12+14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen	Zweckbestimmung:
Abwasserpumpstation	Trotoar
Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	Flächensignatur
Flächensignatur	Parkanlage
Parkanlage	Uferstrandstreifen
Uferstrandstreifen	Privat

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

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

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)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)	Festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	Zweckbestimmung:
Zweckbestimmung:	Tiefgarage
Tiefgarage	Stellplätze
Stellplätze	Zuordnungsbereich für Ausgleichsmaßnahmen gemäß §9 Abs. 1a BauGB (s. Teil B-Text Nr. 10)

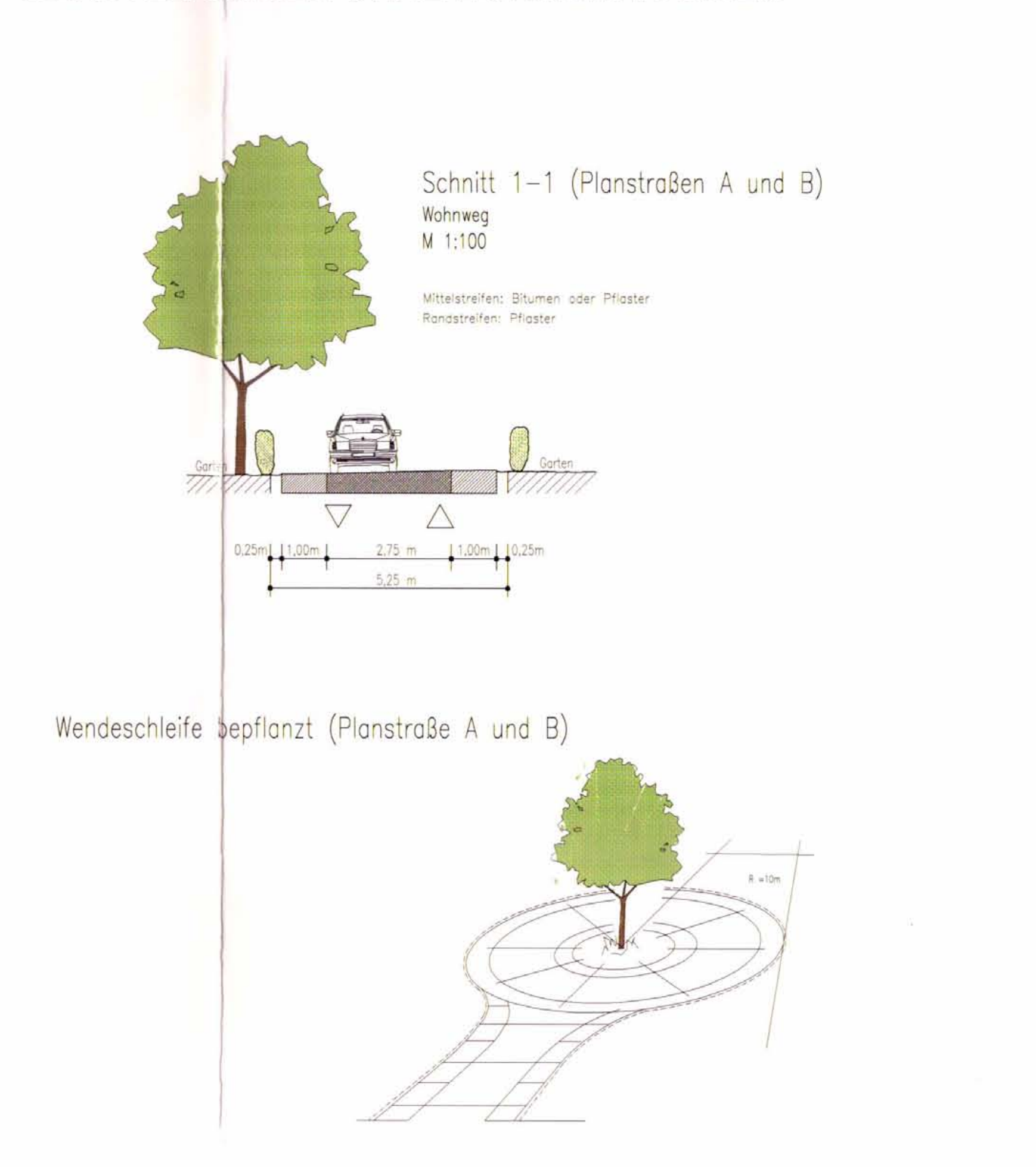
Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

50m-Uferschutzstreifen gemäß §11 UfSchG und 30m-Waldschutzstreifen gemäß §9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB i.V. mit nachrichtlicher Übernahme aus §32 Abs. 5 Landeswaldgesetz	Steinhilf, gesetzlich geschütztes Biotop gemäß §15a UfSchG
Steinhilf, gesetzlich geschütztes Biotop gemäß §15a UfSchG	Durch vorgesehene Satzung zum geschützten Landschaftsbestandteil erhoben
Durch vorgesehene Satzung zum geschützten Landschaftsbestandteil erhoben	Einfaches Kulturdenkmal nach §1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz. Das Gebäude ist zur Eintragung in das Denkmalbuch des Landes Schleswig-Holstein vorgesehen.

Darstellungen ohne Normcharakter

freizuhaltende Sichtflächen (Sichtreiecke s. Teil B Text Nr. 7.1)	Hecke	Grünland
Flurstücknummern	Zaun	Laubwald
Flurstücksgrenzen	Blechung	Nadelwald
Geplante Grundstücksabteilung	Garten	
Höhenlinien	Schnitlinie	
Bemalung		

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



TEIL B - TEXT

Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 5 und 6 sowie §§4 bis 6 BauNVO)
 - Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechend §6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur mit einer Verkaufsfläche von max. 100m² zulässig (§1 Abs. 9 BauNVO).
 - Im WA sind Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
 - Die für Allgemeine Wohngebiete in §4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In den Reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit §3 Abs. 3 BauNVO die Ausnahmen "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 4 sowie §20 Abs. 3 BauNVO)
 - Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Bereichen, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, auf eine Wohnung pro Doppelhaushälfte und zwei Wohnungen pro Einzelhaus beschränkt (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
 - Bei der Ermittlung der Geschosshöhe sind Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§20 Abs. 3 BauNVO).
- Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §22 und 23 BauNVO)

In geringerem Umfang ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5m von Baugrenzen zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudebegrenzende Elemente (wie Erker und Treppenhäuser) oder Vordächer bedingt ist.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNVO)
 - Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60m 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 Gebäudesite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite.
 - Bezugspunkt für die Angabe der maximalen Firsthöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
- Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §12 Abs. 6 und §14 Abs. 1 BauNVO)
 - Entlang der öffentlichen Straßen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO und Garagen/ Stellplätze gemäß §12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder -linie außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nicht zulässig.
 - Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oberhalb des Hangs und auf der 3m breiten privaten Grünfläche oberhalb der Hangkante ist die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO unzulässig.
- Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)
 - Dächer: Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sie sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Platten zu decken. Integrierte Solaranlagen sind ausnahmsweise zulässig.
 - Wände: Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk zu erstellen oder zu verputzen.
 - Einfriedigungen: Einfriedigungen zu Straßen und Wegen sind in ihrer Höhe auf maximal 1,20 m zu begrenzen, Mauern auf eine Höhe von 70cm. Zäune zu Straßen und Wegen sind nur mehr als 50cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und mit vorgesezierter Laubhecke- oder Eibenhecke bepflanzt zulässig aus heimischen Arten (z.B. Rotbuche (Fagus sylvatica), Hainbuche (Carpinus betulus), Feldorn (Acer campestre), Schlehdorn (Prunus spinosa), Liguster und Eibe.
 - Innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig des 3m breiten Grünstreifens oberhalb der Hangkante ist die Errichtung von Einfriedigungen unzulässig.
 - Werbeanlagen sind in den WA und WR - Gebieten nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von 0,3m² zulässig.
 - Die Höhen zwischen der Oberkante des letzten Vollgeschosses und der Oberkante der Traufhöhe (= Kniestock) ist auf 0,5m zu begrenzen.
- Sichtdreiecke und Zufahrten (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)
 - In den gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,7m über Fahrbahn-oberkante nicht überschreiten.
- Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf den an die Planstraße A und B grenzenden Grundstücken sind auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Laubbäume zu pflanzen. In einem Abstand von bis zu 3m von der Grundstücksgrenze ist pro 20m Grundstückslänge mindestens ein heimischer Laubbau zu pflanzen. (Hinweis zur Artenauswahl s. Begründung).
 - Auf den an den Kommerweg grenzenden Grundstücken ist pro 20m Grundstückslänge mindestens ein Laubbau zu pflanzen. Die Nachbäume sind in einem Abstand von bis zu 3m von der Grundstücksgrenze entlang des Kommerweges zu setzen.
- Verankerung des Regenwassers (§9 Abs. 1 Nr. 4, 16, 20 und 21 BauGB)

Stellplätze und Zufahrten auf privaten Grundstücken sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen sind mit versickerungsfähigem Material auszuführen. Dazu zählen breittägiges Pflaster mit einem Fugenanteil von mind. 20 %, Rasengitterstein, Schotterterrassen und wassergebundener Belag.
- Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a BauGB) und Zuordnung zur Kostenart (§13a BauGB)

Für Baumaßnahmen in denen in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen (Zuordnungsbereichen) ist ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erforderlich.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch die Gemeinde auf Kosten der Eigentümer der Eingriffsgrundstücke auf der externen Ausgleichsfläche A1 im Rahmen eines Ausgleichsflächenpools durchgeführt. Die Gemeinde erhebt zur Deckung ihres Aufwands für Ausgleichsmaßnahmen sowie die Bereitstellung der Ausgleichsflächen einen Kostenersatzbetrag. Die Kosten werden auf die zugeordneten Grundstücke (s. Planzeichnung) entsprechend der Grundflächenzahl verteilt.

(Hinweis: Die Ausgleichsfläche wurde durch den B-Plan 16/3 der Gemeinde Scharbeutz festgelegt. Weitergehende Informationen vgl. Kap. 6.3.3 des Erläuterungsberichtes zum GOP)

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

Hinweis:

Für das gekennzeichnete Gebiet gLB ist durch Satzung ein geschützter Landschaftsbestandteil vorgesehen.

Hinweis für Grundstück im Abstand von 30 m zum Wald:

Der Waldbestand ist von brennbaren Stoffen und von Anpflanzungen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können, insbesondere von Nadelbäumen und sonstigen leicht entflammenden Bäumen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.09.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-" am 18.02.1999 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 11.12.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 04.07.2000 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 23.04.2001 bis 23.05.2001 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 10.04.2001 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 27.06.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2002 bis zum 05.04.2002 während folgender der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.03.2002 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.06.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Scharbeutz, den 07.03.03

Der Bürgermeister

Katasteramt Ostholstein

Oldenburg i. H., den 19.03.2003

Der Vermessungsingenieur

10) Ausfertigung:

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

Gemeinde Scharbeutz, den 09.04.03

Der Bürgermeister

11) 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 12.04.2002 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten -Ostholsteiner Nachrichten Süd-" 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 Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 12.04.2002 in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz, den 25.04.03

Der Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN

OSTSEE

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 -Sch- "Am Wennsee"

Für das Gebiet:

Scharbeutz nördlich des Wennsees, östlich der Heidebek, südlich der Schul- und der Bahnhofstraße und nordwestlich des Gartenweges

Bearbeiter: sch/ks

-Satzungsexemplar-

Stadtplanung bruns

www.stadtplanung-bruns.de