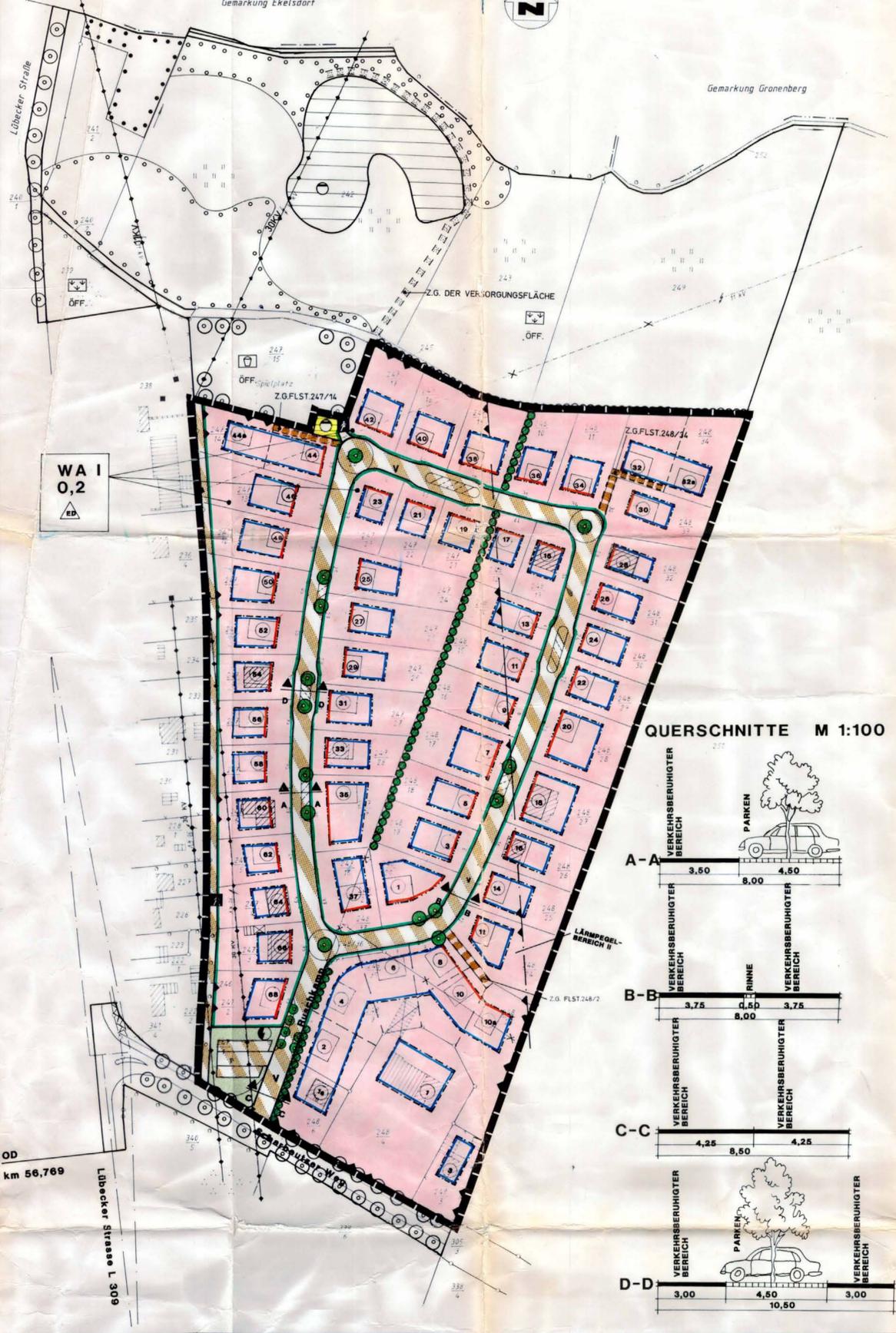
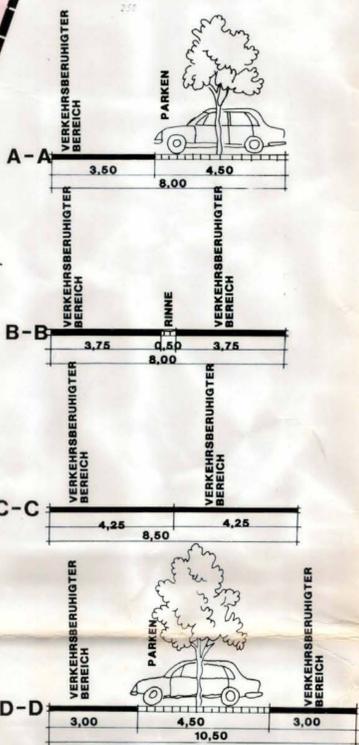


B-PLAN NR. 22 - Sch-, 1. ÄND. + ERG. SCHARBEUTZ

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1: 1000



QUERSCHNITTE M 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 5 1 11 BauNVO	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	
	0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL		
	I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE		
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 5 22 und 23 BauNVO	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG		
	BAULINIE		
	BAUGRENZE		
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE		
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG		
	VERKEHRSBERUHIETER BEREICH		
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE		
	FUSSWEG		
	VERKEHRSGRÜN		
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESREITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN		
	ABWASSER (PUMPSTATION) TRANSFORMATORENSTATION	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	
	OBERIRDISCH		
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, Abs. 6 BauGB	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, Abs. 6 BauGB	
	SONSTIGE PLANZEICHEN		
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB	
	VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDE VORKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	LÄRMPPELBEREICH II	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE		
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN		
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE		
	FLUR- UND FLURSTÜCKSGRENZE		
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN		
	HAUSNUMMERN		
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	VORHANDENE KNICKS	§ 15b Abs. 1 L NatSchG	

TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 5 115 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Berghandlungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für die Verwaltung) allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.
 - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 5 16 21a BauNVO)
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
 - Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit der Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,70 m über den 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 bzw. zufahrtseitigen Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen bzw. zufahrtseitigen Gebäudeseite.
 - BAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgröße von 450 m² je Baugrundstück ist nicht zu unterschreiten.
 - WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Je Doppelhaushälfte ist jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig. Je Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
 - IMMISSIONSSCHUTZ - PASSIVER SCHALLSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In dem Plangebiet (in dem Lärmpegelbereich II nach DIN 4109) sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zu berücksichtigen.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Die festgesetzten Einzelbäume innerhalb des Ruskamp's sind als Stieleichen (Quercus pedunculata) zu pflanzen. Entlang des Scharbeutzer Weges sind die Lücken in der Allee mit Linden (Tilia platyphyllo) zu schließen.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 9 2 LBO)
 - DÄCHER**
Für die Hauptbaukörper werden Dächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° festgesetzt.
 - MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**
Dächer: Rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Dachpfannen, Glasierete Dachpfannen sind nicht zulässig.
Außenwände: Weiße, rote bis rotbraune Ziegel, weißer oder heller Putz.
 - EINFRIEDUNGEN**
Die Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind ausschließlich aus standgerechten, einheimischen Laubgehölzen (z.B. Hainbuche, Rotbuche) in einer Höhe bis max. 1,20 m zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.
 - GARAGEN UND CARPORTS**
Garagen und Carports müssen hinter die vordere Gebäudelfucht treten. Für Fassaden der Garagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für den Hauptkörper zu verwenden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.04.1997 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Sch. für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Pönitz, nördlich des Scharbeutzer Weges, östlich der L 309, südlich der Gemeindegrenze und westlich des Flurstückes 250, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.02.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Teil Ostholstein Süd" am 25.10.1996 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Auslegung vom 04.11.1996 bis zum 08.11.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.01.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 26.11.1996 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 10.02.1997 bis zum 10.03.1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 29.01.1997 in den "Lübecker Nachrichten - Teil Ostholstein Süd" bekannt gegeben worden.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.04.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.04.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 24.04.1997 gebilligt.

Scharbeutz, 03. Juni 1997

(Rüder) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 10.07.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung sind als richtig bescheinigt.

Eutin, 28.05.1997

(Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 03.06.1997 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 02.09.97, Az. 61-1-3-44 B 22 (1) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Scharbeutz, 08. Sep. 1997

(Rüder) - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Scharbeutz, 08. Sep. 1997

(Rüder) - Bürgermeister -
- 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 03.09.97 in den "Lübecker Nachrichten - Teil Ostholstein Süd" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 24.09.97 in Kraft getreten.

Scharbeutz, 25. Sep. 1997

(Rüder) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 22 SCH

für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Pönitz, nördlich des Scharbeutzer Weges, östlich der L 309, südlich der Gemeindegrenze und westlich des Flurstückes 250

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand 24. April 1997

Dieser Plan ist Grundlage

der Verfügung vom 2.9.97

Z. 61-1-3-44 B 22 (1) 815/816

