

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ - BP 51 - " ZENTRALE ORTSLAGE "

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches 1997 (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11.07.1994 (GVBl. Scharbeutz Nr. 321) wird nach Beschluß durch die Gemeindevertretung vom 2.5.03.99 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 "zentrale Ortslage" für das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße und des Kommerweges, östlich der Schmiedestraße, westlich der Seestraße, südlich der Schulstraße und der unbebauten Flächen südlich des Hamburger Ringes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- FESTSETZUNGEN:**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §6 BauNVO)
- Mi** Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl, z.B. 0,4
(0,5) Geschößflächenzahl, z.B. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse (maximal)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)
- Baufinie
Baugrenze
o offene Bauweise
ab abweichende Bauweise s.Text 3.1
PD Pultdach (§92 LBO)
FD Flachdach (§92 LBO)
festgesetzte Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Gemeinbedarf
Soz. Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Öffentliche Verwaltungen
- Verkehrsräume (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
V Verkehrsbenutzter Bereich
- Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Apfeln von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern i.V. mit §15a LNatSchG zum Schutz von Kleingewässern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)
St Zweckbestimmung: Stellplätze
Go Zweckbestimmung: Garagen oder Carports
Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete 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 Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländs (z.B. §1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10)
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, hier "Hotel" (s. Teil B text Nr. 1.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Arkade mit Angabe der mindestens freizuhaltenen lichten Höhe LH (§9 Abs. 1 Nr. 4 u. 21 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:

- Flurstücknummern
Flurstücksgrenzen
Höhenlinien
verkehrsbedingte freizuhaltenen Sichtflächen (Sichtdreiecke)



TEIL A : PLANZEICHNUNG



TEIL B : TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§1 bis 11 BauNVO)
 - In allen Mischgebieten (MI) sind
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 entsprechend §6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Gebiet 9 sind außerdem
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 entsprechend §6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Gebiet mit dem besonderen Nutzungszweck "Hotel" sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB zum Hotelbetrieb gehörende Nutzungen einschließlich Betriebswohnungen sowie im Erdgeschoß bis zu einer Grundfläche von 500m² Läden und Dienstleistungen zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 4 BauNVO)
 - Bei der Ermittlung der Geschößfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände – gemäß §20 Abs. 3 BauNVO – mitzurechnen.
 - In der Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Verwaltungen ist es ausnahmsweise zulässig, zur Betonung des Bürgerhauses einen Rathausurm über die angegebene Geschößzahl hinaus bis zu einer Höhe von 25m zu errichten.
 - In Gebiet 7 und 8 kann gemäß §19 Abs. 4 für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten die maximale GRZ bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.
 - Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - In Baugeländen mit abweichender Bauweise (ab) sind auch Gebäude über 50m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
 - Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22, 23 BauNVO)

In geringerem Umfang ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5m von Baugrenzen und um bis 0,6m von Baulinien zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker und Treppenhäuser) oder Vordächer bedingt ist.
 - Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)
 - Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,6m 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, verneht um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 - Liegt die Baufläche in einer Straßensituation und wird der Erdgeschoßfußboden nicht abgestuft, so ist der jeweils höhere Bezugspunkt zu wählen.
 - Nebenanlagen und Garagen / Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Entlang der öffentlichen Straßen sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§21a BauNVO) gemäß §12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder –linie nicht zulässig.
 - Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebiete wird über die äußere Gestalt baulicher Anlagen festgesetzt (7.1 bis 7.7):

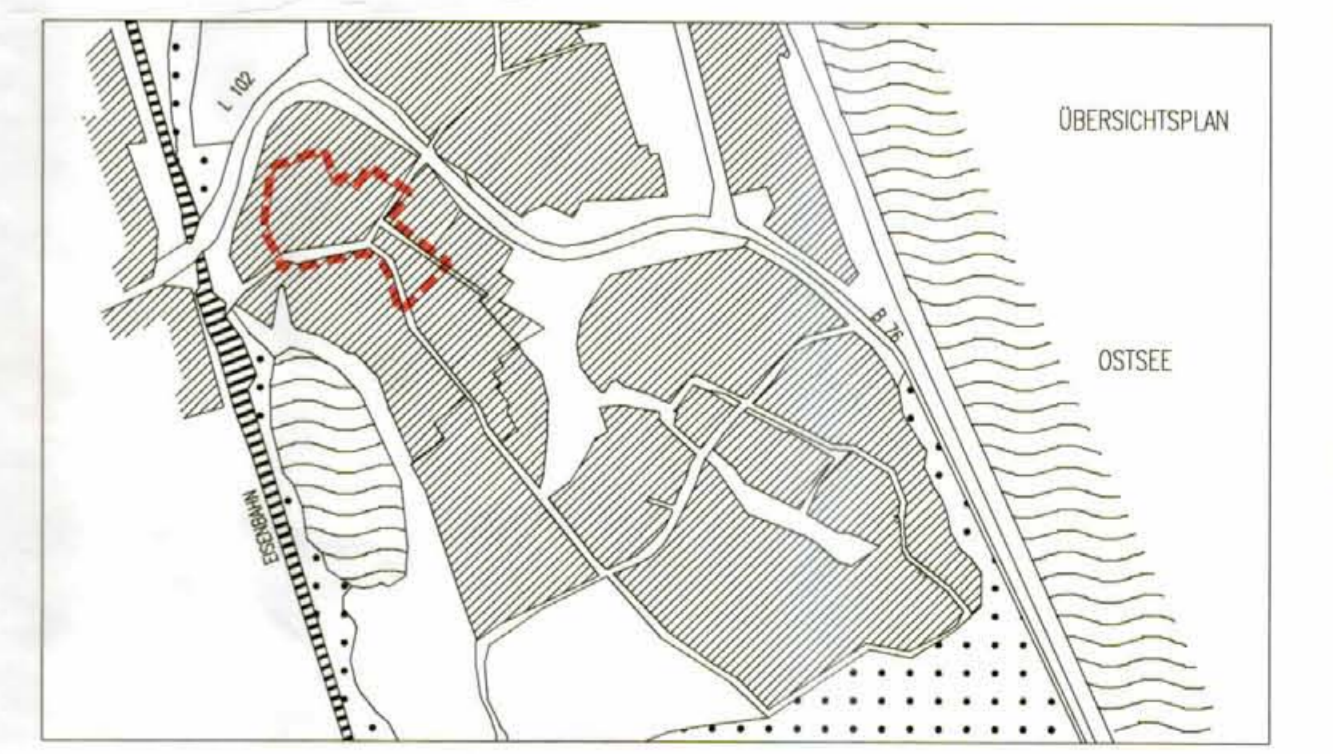
 - Dächer: Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Sie sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. Integrierte Solarpaneele sind zulässig.
 - Als Dachneigung ist zulässig in
 - als max. eingeschossig festgesetzten Gebieten: 45° +/- 5°
 - als max. zweigeschossig festgesetzten Gebieten: 30° +/- 5°
 - Wände: Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk zu erstellen oder zu verputzen.
 - Garagen: Die Garagen sind in Materialien und Dachneigung den Häusern anzugleichen. Ausgenommen sind die Dächer der Garagen im Bauwuch.
 - Einfriedigungen: Einfriedigungen zu Straßen und Wegen sind in ihrer Höhe auf maximal 1,20m zu begrenzen, Mauern auf eine Höhe von 70cm. Zäune zu Straßen und Wegen sind nur mehr als 50cm von der Grundstücksgrenze zurückversetzt und mit vorgesezter Hecke bepflanzt zulässig aus heimischen Arten, z.B. Rotbuche (Fagus sylvatica) Hainbuche (Carpinus betulus) Feldahorn (Acer compestre) Schlehdorn (Prunus spinosa)
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
 - Die Höhe zwischen der Oberkante des letzten Vollgeschosses und der Oberkante der Traufhöhe (=Kniestock) ist auf 0,5m zu begrenzen.
 - Sichtdreiecke
 - In den gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedigungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,7m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.
 - Heiz- und Feuerungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr.23 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mit Feststoffen zu bauernde Verbrennungsanlagen mit Ausnahme von offenen Kaminen nicht zulässig.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 10.1

Einzelbäume in der Bahnhofstraße ist die Kaiserlinde –Tilia pallida– und in der Schmiedestraße und Glockenstraße die gefüllt blühende Süßkirsche –Prunus avium Plena– zu pflanzen. (vgl. Hinweise in der Begründung)
- Es gilt die BauNVO in der Fassung vom 22. April 1993
- Hinweis: Für das Gebiet hat die Gemeinde den Aufbau einer Nahwärmerversorgung beschlossen. Die entsprechende Satzung ist zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.08.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten" am 18.08.1999 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 22.02.1999 durchgeführt worden. Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 22.02.1999 ist nach §3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Bauantrag der Gemeindevertretung hat am 22.05.1999 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 21.12.1998 bis zum 22.01.1999 während folgender Zeiten 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 18.12.1998 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 2.5.03.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am ... durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde ein vereinfachtes Beteiligungsverfahren nach §13 Abs. 1 Nr. 2 durchgeführt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 2.5.03.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 2.5.03.99 gebilligt. Für den Plan mit Begründung wurde nach §23 Abs.1 BauGB '97 die Umstellung des Verfahrens auf das BauGB '97 beschlossen.
- Gemeinde Scharbeutz, den 07.01.00 Der Bürgermeister
- Gemeinde Scharbeutz, den 22.02.2000 Der Bürgermeister
- Gemeinde Scharbeutz, den 29.02.00 Der Bürgermeister
- Gemeinde Scharbeutz, den 10.03.00 Der Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ BEBAUUNGSPLAN NR. 51 "zentrale Ortslage"