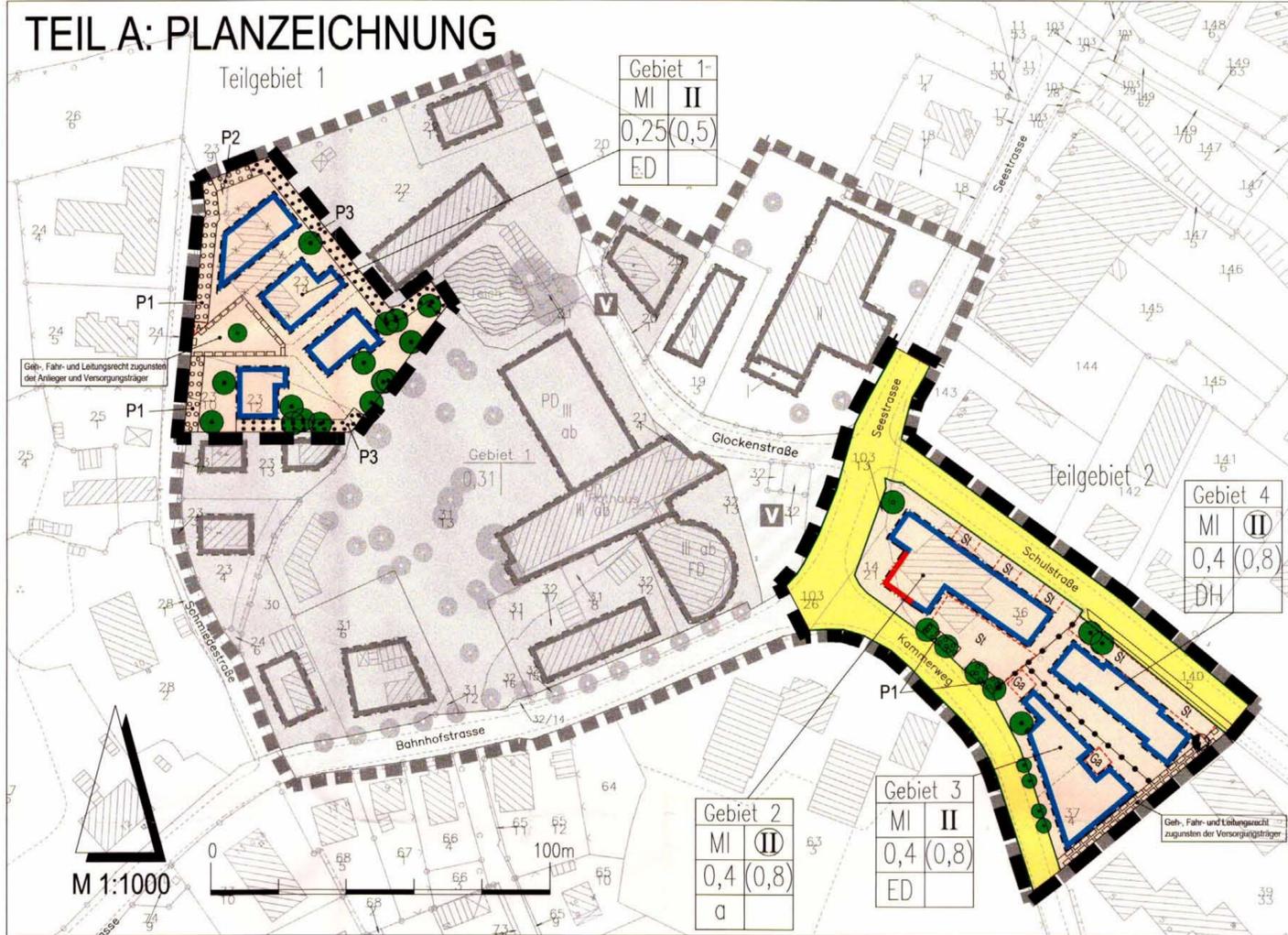


SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 51 -SCH-

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 -Sch- für das Gebiet in Scharbeutz: Teilgebiet 1: Östlich der Schmiedestraße und nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes und Teilgebiet 2: Nördlich des Kammerweges, südlich der Schulstraße, östlich der Seestraße und westlich des Flurstückes 39/33 (Kammerweg 5) -Zentrale Ortslage-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§1 bis 11 BauNVO)**

1.1 In allen Mischgebieten (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten entsprechend §6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO gemäß §1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 2 und 4 BauNVO)**

2.1 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände – gemäß §20 Abs. 3 BauNVO – mitzurechnen. Ausgenommen hiervon ist das Plangebiet 4.

3.1 In dem MI-Gebiet 2 kann ein Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise errichtet werden.
- BAUGRENZEN UND BAULINIEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§22, 23 BauNVO)**

4.1 In geringem 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, Treppenhäuser oder Vordächer) bedingt ist.

5.1 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. In allen Baugebieten dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,6m 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 Gebäudeseite,
 - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 - Liegt die Baufäche 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)**

6.1 In den Gebieten MI 2, MI 3 und MI 4 sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§21a BauNVO) gemäß §12 Abs. 6 BauNVO nur in den gekennzeichneten Bereichen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Bereich der Schulstraße unzulässig.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, WASSER UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 16, 20 und 25a+b BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)**

7.1 Die mit P1 bezeichneten Flächen sind mit Schnitthecken heimischer Arten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
Artenliste:
Carpinus betulus (Hainbuche); Cornus mas (Kornelkirsche); Fagus sylvatica (Rotbuche); Ligustrum vulgare (Liguster); Taxus baccata (Eibe)

7.2 Die mit P2 bezeichnete Fläche ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

7.3 Auf den mit P3 bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Sträucher gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Ein Rückschnitt im 10-15jährigen Turnus (auf den Stock setzen) ist zulässig.

7.4 Auf dem Wendehammer an der Schmiedestraße, im Gebiet MI 2 und MI 3 sind hochstämmige Laubbäume (dreimal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang in einem Meter Höhe 18-20 cm) gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 8m² vorzusehen.

7.5 Zur Gliederung der Stellplätze im Gebiet MI 2 und MI 4 ist je angefangene 200m² Stellplatzanlage ein mittelkroniger Laubb Baum (dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang in einem Meter Höhe 18-20 cm) zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 8m² vorzusehen.
Artenliste:
Acer campestre (Feldahorn); Prunus avium "Plena" (gefüllte Vogelkirsche); Sorbus aria (Mehlbeere); Tilia cordata "Greenspire" (Winterlinde "Greenspire")

7.6 Die im räumlichen Geltungsbereich mit Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten.

7.7 Die Standflächen der Stellplätze sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. breitflügeliges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.
- 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 (8.1 - 8.7):

8.1 Dächer:
Die Dächer sind als Sattel-, Putz- oder Walmdächer auszuführen. Sie sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. Integrierte Solardächer sind zulässig.

8.2 Als Dachneigung ist zulässig:
- bei eingeschossiger Bebauung: 45° +/- 5°
- bei zweigeschossiger Bebauung: 20° +/- 5°

8.3 Wände:
Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk zu erstellen oder hell zu verputzen.
Für die Außenwände des Gebietes MI 3 ist ausschließlich rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig. Kombinationen der Materialien sind hierbei zulässig. Für das Gebiet 4 ist ein Wechsel der zulässigen Materialien (Ziegelmauerwerk, heller Putz) zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss vorzunehmen.

8.4 Garagen:
Die Garagen sind in Materialien und Dachneigung den Häusern anzugleichen. Ausgenommen sind die Dächer der Garagen im Bauwerk.

8.5 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.

8.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.7 Die Höhe zwischen der Oberkante des letzten Vollgeschosses und der Oberkante der Traufhöhe (=Kniestock) ist auf 0,5m zu begrenzen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

MI Mischgebiet (§6 BauNVO)

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

- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- 0,25 Grundflächenzahl (z.B. 0,25)
- (0,5) Geschosflächenzahl (z.B. 0,5)

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

- Baugrenze
- Baulinie
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- a Abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Elektrizität

Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

- Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhalt von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- P1 - P3 Grünordnerische Festsetzungen (s. Teil B Text Nr. 7)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:
St - Stellplätze Ga - Garagen A - Abfallbehälterstandort

Darstellung ohne Normcharakter:

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Entfallende Gebäude

VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.04.2005 durchgeführt.
- Die Unterrichtung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.04.2006.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 13.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen, die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und den Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 07.08.2006 bis einschließlich 08.09.2006 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 26.07.2006 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd-" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.09.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Scharbeutz, den 01. Nov. 2006 - Der Bürgermeister

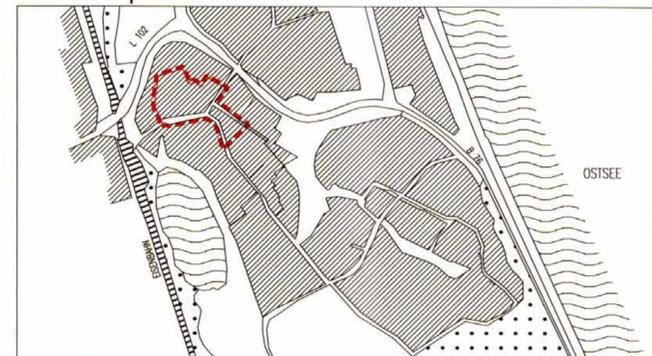
Gemeinde Scharbeutz, den 02.11.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 06.11.2006 - Öffentl. best. Vermessungsingenieur -

Gemeinde Scharbeutz, den 20. Nov. 2006 - Der Bürgermeister

Gemeinde Scharbeutz, den 30. Nov. 2006 - Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUR 1. ÄNDERUNG DES B-PLANES NR. 51 -SCH- "ZENTRALE ORTSLAGE"

Für das Gebiet in Scharbeutz:
Teilgebiet 1: Östlich der Schmiedestraße und nordwestlich des Bürgerhausgrundstückes
Teilgebiet 2: Nördlich des Kammerweges, südlich der Schulstraße, östlich der Seestraße und westlich des Flurstückes 39/33 (Kammerweg 5)