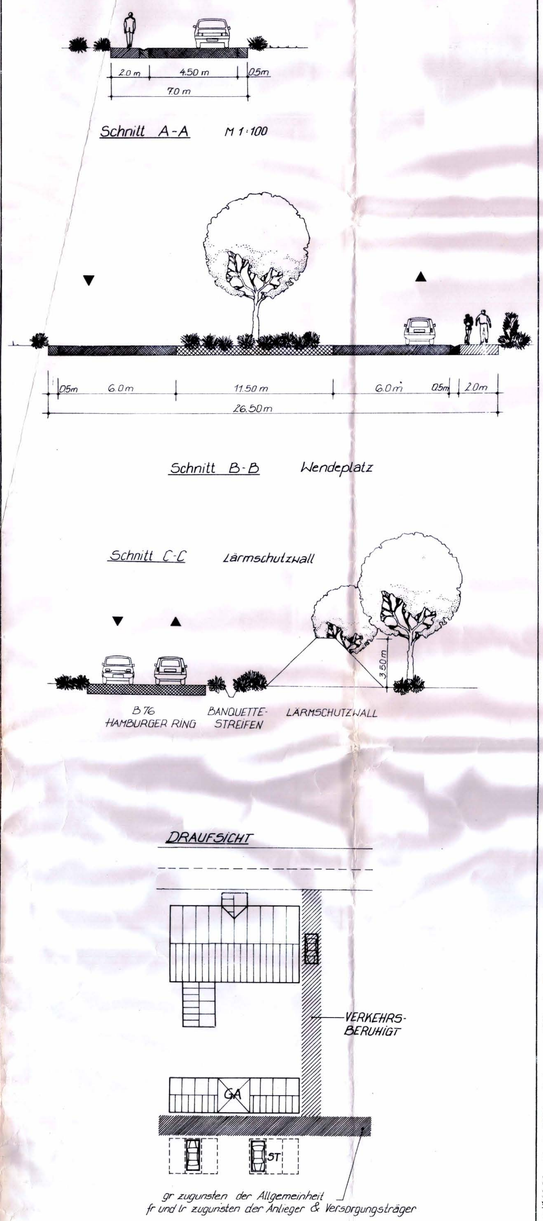
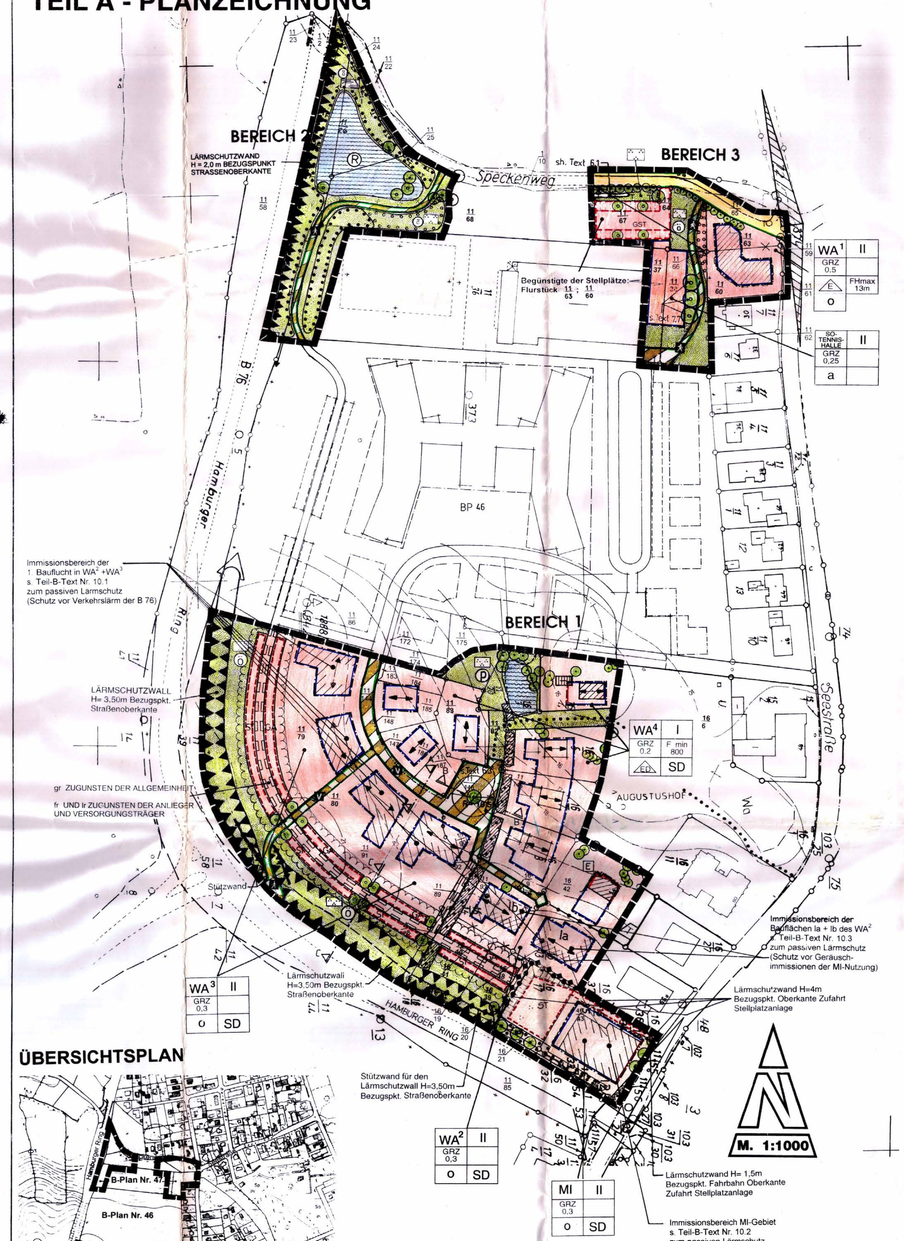
GEMEINDE SCHARBEUTZ SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 47 - SCH -

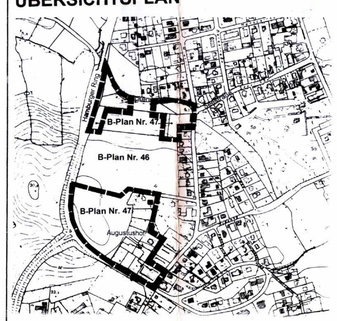
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



TEIL A - PLANZEICHNUNG



ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHEN-ERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERKLÄRUNG	RECHTSGRUNDLAGE
	FESTSETZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIETE	§ 6 BauNVO
SO TENNISHALLE	SONDERGEBIET TENNISHALLE	§ 11 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,5	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTGRENZE	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH max	FIRSTHÖHE MAXIMAL	
F min	MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
O	OFFENE BAUWEISE	
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
	BAULINIE	
SD	SATTELDACH § 92 LBO	
	FIRSTRICHTUNG	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUSSGÄNGERBEREICH	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHE	
P	PRIVAT	
Ö	ÖFFENTLICH	
	PARKANLAGE	
	FEUCHTBREICH	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 2 Nr. 25a u. Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b u. Abs. 6 BauGB
	ERHALTUNGSBINDUNG KNICK	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in Verbindung mit § 15b LNatSchG
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN / GEHÖLZGRUPPEN	
WASSERFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. Abs. 6 BauGB
R	REGENRÜCKHALTEBECKEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
GST GA ST	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE, GARAGEN, STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
GFL	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUBELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES -LÄRMSCHUTZWALL-; AKTIVE IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHME; - LÄRMSCHUTZWAND -;- AKTIVE IMMISSIONSSCHUTZMASSNAHME -	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECKE S. TEIL-B-TEXT 5.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
II	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER DES MASSES DER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
84/40	FLURSTÜCKSNUMMERN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	GEPLANTE GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
	SCHNITTLINIE	
	SICHTDREIECK	
	FUSSWEG	
	HÖHENLINIE	
R	RADIUSGRÖSSE	
	VORHANDENER TEICH	

TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 **Allgemeine Wohngebiete**
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten Ausnahmen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen" - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 47.

1.2 Mischgebiete
Im Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Außerdem sind im MI Musikgaststätten, Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die zwischen 22.00 und 6.00 Uhr betrieben werden gemäß §1 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 16 Abs.6 BauNVO und § 21a Abs.2 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

2.1 Bei dem Baugebiet WA¹ **werden die auf den** Flurstücken 61, 63 liegenden Grundstücksanteile der Gemeinschaftsstellplätze gem. § 21a Abs. 2 BauNVO für anrechenbar bei Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche des Baugrundstückes erklärt.

2.2 Die Anzahl der Wohneinheiten wird im WA¹ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf maximal 2 Wohnungen pro Einzelhaus und 1 Wohnung pro Doppelhaushälfte begrenzt.

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

3.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.
Ein Vor- oder Zurücksprung von mindestens um 0,50 m von der Baulinie ist für unversetzte Gebäudeteile (Treppenhäuser, Vorsätze, Erker und überdachte Passagen) zulässig, sofern das der Fassadengliederung dient.

3.2 Im SO-Gebiet „Tennishalle" sind auch Gebäudeeingrünungen der bestehenden Tennishalle zulässig (abweichende Bauweise = a), so daß die Länge des Tennishallenbaukörpers insgesamt mehr als 50m - in offener Bauweise - betragen wird.

4. Stellplätze, Carports und Garagen **(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

4.1 In den WA-Gebieten und dem MI sind Stellplätze, Carports und Garagen gemäß § 12 Abs.6 BauNVO ausschließlich in den speziell dafür ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen von der Festsetzung ist das Baugebiet WA¹.

5. Sichtdreiecke

5.1 **In den gemäß** § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Sträuchwerk **eine Höhe** von 0,70 m nicht überschreiten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft **(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1 Die Stellplatzflächen und Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsinschließungen sind wasserdurchlässig zu gestalten. Wenn Pflasterungen technisch erforderlich sind, ist der Ausbau mit Rasenfugenpflaster mit 20 - 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Poren- bzw. Ökopflaster oder Schotterrasen vorzunehmen.
Die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

6.2 Die baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wiederherzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

7. Anpflanz- und Erhaltungsbindungen **(§ 9 Abs.1 Nr. 25a) und b) BauGB)**

Bereich 1:

7.1 Im Platzraum der Wohnanlage Augustushof ist ein Hochstamm der Art Carpinus betulus - Hainbuche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

7.2 Die Stellplatz-, Carport- und Garagenanlagen sind mit standortgerechten Laubgehölzhochstämmen bis 1,20 m Höhe einzugrünen. An den angegebenen Standorten für Einzelbäume sind Hochstämme der Art Quercus robur -Stieleiche- zu pflanzen. Die Carports und Garagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

7.3 Der Lärmschutzwall bzw. dessen Stützwände sowie die beidseitig des Fußweges liegende Grünfläche „Parkanlage" ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit 80 % Anteil an Sträuchern (leichte Heister und leichte Sträucher) und 20 % Anteil an Hochstämmen (Höhe 200-250 cm) zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Die Lärmschutzwände im Bereich der MI-Stellplatzanlage sind mit mindestens 1 Rank- oder Kletterpflanze pro 8l Meter Wandfläche beidseitig zu begrünen.

7.4 Die Anpflanzbindung im MI ist mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (leichte Heister und leichte Sträucher) zu erfüllen.

Bereich 2:

7.5 In den Erhaltungsbindungsflächen ist der Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und zu entwickeln. Die angrenzende Anpflanzbindung ist mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (leichte Heister und leichte Sträucher) zu erfüllen.

Bereich 3:

7.6 Im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind an den angegebenen Standorten hochstämmige Einzelbäume (StM 12-14cm, der Art Platanoides „Globosum" - Kugelahorn) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

7.7 Im Umfeld der Tennishalle sind an den angegebenen Standorten Hochstämme der Arten Fraxinus exelsior - Esche und Salix alba - Silberweide oder Quercus robur - Stieleiche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

8. Höhenlage der baulichen Anlagen **(§ 9 Abs.2 BauGB)**

8.1 Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses straßenseitig nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. In allen Baugebieten ist die Bezugshöhe die Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche bzw. Geh- Fahr- und Leitungsrechtsfläche. Bei abfallenden oder anstehenden Gelände kann die Sockelhöhe (0,60m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschoßebenen.

9. Gestalterische Festsetzungen **(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

9.1 Die Dachneigung wird in den WA- und MI-Gebieten mit 40+/- 5° und im SO-Gebiet mit 25 +/- 5° **festgesetzt.**
Diese Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

9.2 Die Dächer der Hauptgebäude der WA-Gebiete sind mit roten bis rotbraunen Pfannen oder Dachsteinen zu decken. Im MI-Gebiet kann alternativ zu dem roten bis rotbraunen Pfannen oder Dachsteinen auch anthrazitfarbend gedeckt werden. Glasierte Pfannen oder Dachsteine sind in allen Baugebieten unzulässig.
Integrierte Solardächer sind zulässig.

9.3 In den WA-Gebieten sind mindestens 75 % der Außenwände der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem Mauerwerk zu erstellen. In den WA¹- MI- und SO-Gebieten ist auch weißer Putz oder weiß geschlämmter Stein zulässig.

9.4 **Als straßenseitige** Einfriedigung sind ausschließlich Laubhecken oder Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

9.5 Garagen müssen in allen Baugebieten im baulichen Verbund mit dem Hauptgebäude erstellt werden. Sie dürfen nicht vor eine errichtete Gebäudefluchtlinie treten.
Carportanlagen sind ohne Seitenwände und aus dem Material Holz zu erstellen.

10. Immissionsschutz im Bereich 1
Verkehrslärm des Hamburger Ringes (B76)

10.1 Für die zum Hamburger Ring weisenden Straßen- und Seitenfronten der 1. Baufluchtlinien der WA2- und WA3- Gebäude, sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 11/1989, vorzunehmen.

10.2 Für das MI-Gebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen

- entsprechend Lärmpegelbereich IV für die Nordwest- und Nordostfronten sowie
- entsprechend Lärmpegelbereich V für die in Richtung Kreuzung weisenden Südwest- und Südostfronten erforderlich.

Die folgende Tabelle enthält die Anforderungen an das erforderliche resultierende Schallämm-Maß erf. R'w.res der Außenbauteile:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	45 dB

Werden Fenster von Schlafräumen an Gebäudefronten angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind diese mit entsprechend schallgedämpften Lüftungen zu versehen.
Die Maßnahmen sind bei Neu-, Erweiterungs- und Umbauvorhaben zu treffen. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV/B5a-516.533.11-, Amtbl. Schl.-H. 1990 Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

Gerüschimmissionen der MI- Nutzung

10.3 In den mit Ia und Ib bezeichneten Baufluchten des WA² - mit Ausnahme des Erdgeschosses der Fläche Ib - sind Fenster und Türen nächtlicher Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) nach Nordwesten oder Nordosten zu orientieren. Ersatzweise dürfen nach Südwesten oder Südosten hin orientierte Fenster und Türen der nächtlichen Aufenthaltsräume nicht öffenbar sein. Die Belüftung dieser Räume ist dann entweder mittels schallgedämpfter Lüftungen, die mindestens den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109 genügen oder durch indirekte Belüftung nach Nordwesten oder Nordosten hin orientierten Gebäudeseiten sicherzustellen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.4.1993

Aufgrund des §10 der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom **14.02.2002** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47 -Sch- für das Gebiet für folgende Teilbereiche: Bereich 1 - Nordöstlich Hamburger Ring, nordwestlich rückwärtige Bebauung Seestraße (Augustushof); Bereich 2 - Östlich Hamburger Ring, südlich Speckenweg; Bereich 3 - Südlich Seestraße, westlich Seestraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSLEISTE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **26.10.1992**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholsten Nachrichten Süd - am **06.04.1993** erfolgt.

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am **14.04.1993** durchgeführt.

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **08.04.1993** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4) Die Gemeindevertretung hat am **28.02.1994** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **05.04.1994** bis einschließlich **05.05.1994** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **24.03.1994** in den Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholsten Nachrichten Süd - ortsüblich bekanntgemacht.

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **14.02.2002** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7) 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 **17.04.2000** bis zum **19.05.2000** während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **05.04.2000** in den Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholsten Nachrichten Süd - ortsüblich bekanntgemacht.

8) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **14.02.2002** als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt. Für den Plan mit Begründung wurde nach §233 Abs. 1 BauGB '97 die Umstellung des Verfahrens auf das BauGB '97 beschlossen.

Gemeinde Scharbeutz, den **1.5. 03. 02**

9) Der katastermäßige Bestand am **28.01.2002** - sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den **18.03.2002** - Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur -

10) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

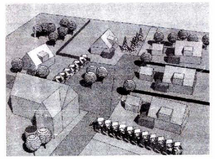
Gemeinde Scharbeutz, den **1.5. 03. 02** - Der Bürgermeister -

11) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedem Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **20.03.02** durch Abruck in den Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholsten Nachrichten Süd - ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **21.03.02** in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz, den **22.03.02** - Der Bürgermeister -

GEMEINDE SCHARBEUTZ
SATZUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 47
- SCH -

FÜR FOLGENDE TEILBEREICHE
BEREICH 1 - NORDÖSTLICH HAMBURGER RING, NORDWESTLICH RÜCKWÄRTIGE BEBAUUNG SEESTRASSE (AUGUSTUSHOF)
BEREICH 2 - ÖSTLICH HAMBURGER RING, SÜDLICH SPECKENWEG
BEREICH 3 - SÜDLICH SEESTRASSE, WESTLICH SEESTRASSE



ZEICHEN : br / mo
MASSTAB : 1:1000
DATUM :

stadtplanung hrunk