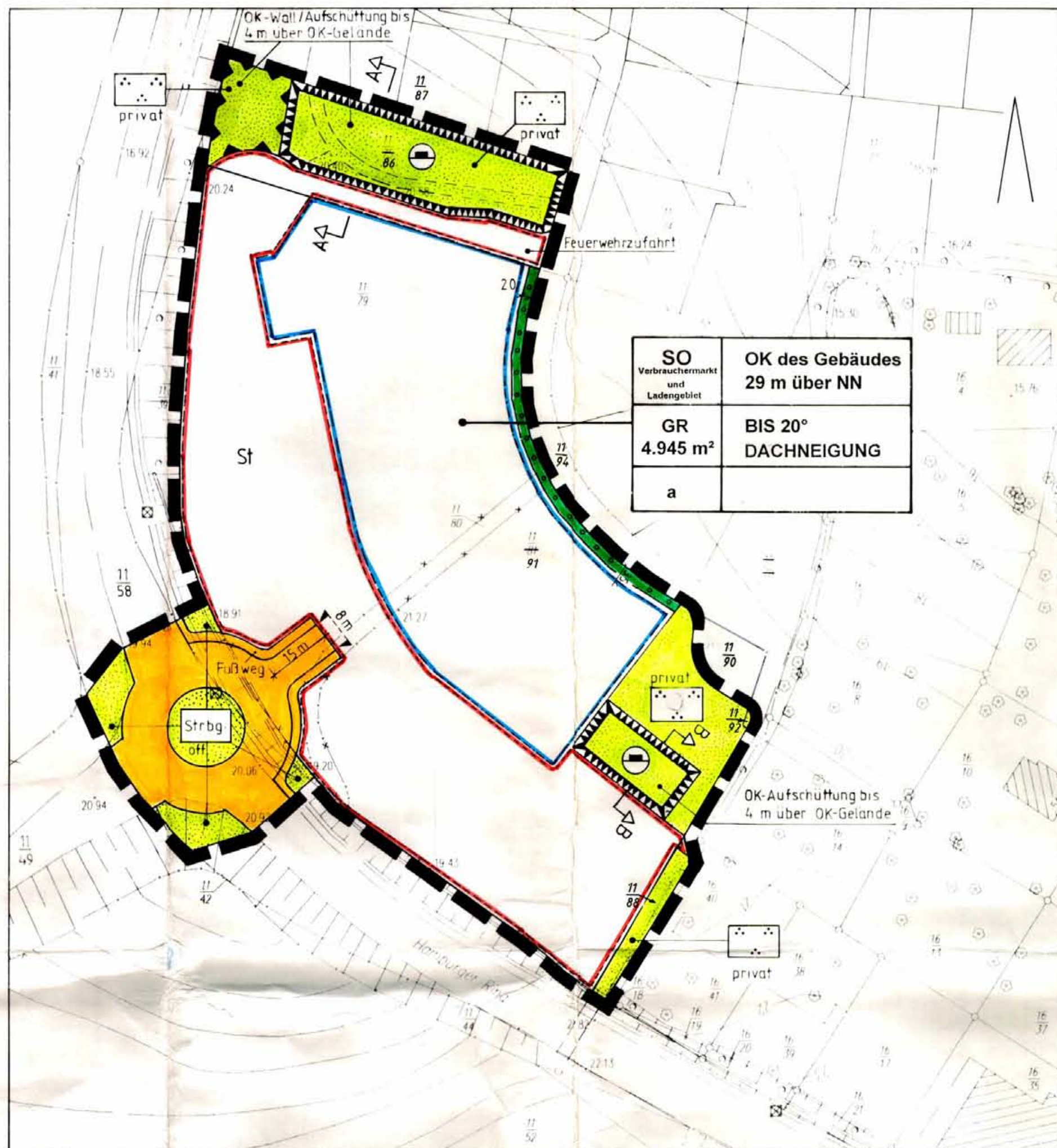
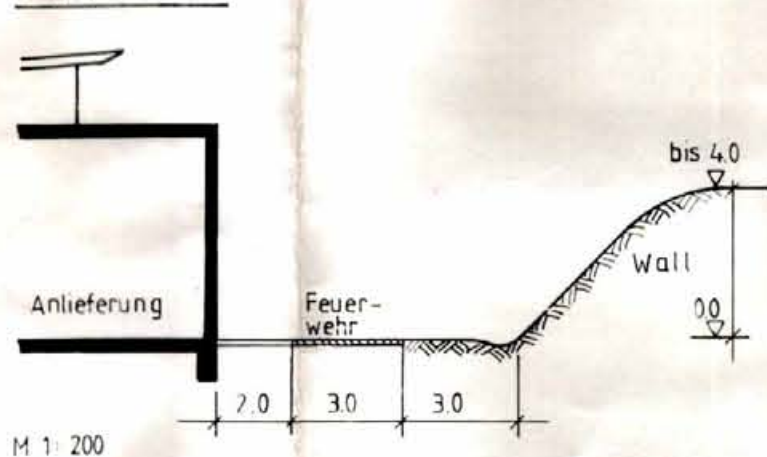


PLANZEICHNUNG (TEIL A) - M 1 : 1.000

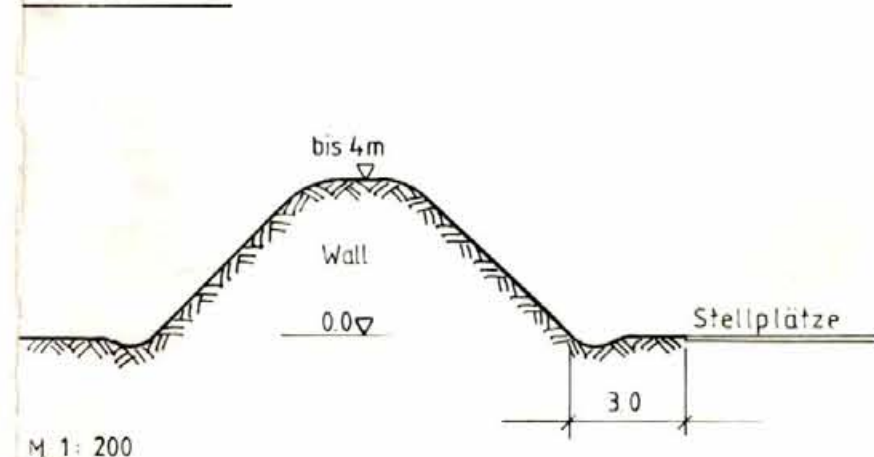
Gemarkung Scharbeutz - Flur 4



Schnitt A-A



Schnitt B-B



HINWEIS

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DStG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

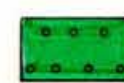
PLANZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG 1990 (BauNVO)
UND DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV)

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
SO Verbrauchermarkt und Ladengebiet	ART DER BAULICHEN NUTZUNG SONSTIGES SONDERGEBIET "VERBRAUCHERMARKT UND LADENGEBIET"	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO
GR	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
OK des Gebäudes: 29 m über NN	BAUWEISE, BAUGRENZEN ABWEICHENDE BAUWEISE KETTEN- ODER ZEILENBauweise MIT EINER LÄNGE VON MEHR ALS 50 M	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22, 23 BauNVO
a	BAUGRENZE	
BIS 20°	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN MAXIMALE DACHNEIGUNG IN GRAD	§ 92 LBO
VERKEHRSLÄCHEN	STRASSENVERKEHRSLÄCHE STRASSENABGRENZUNGSLINIE EINFABRTBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	GRÜNFLÄCHEN ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE ZWECKBESTIMMUNG STRASSENBEGLEITGRÜN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB

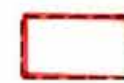
**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
ODER FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LANDSCHAFT**

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und
Abs. 6 BauGB



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON
BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND
STELLPLÄTZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und
22 BauGB



MIT GEH., FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU
BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER
ALLGEMEINHEIT

§ 9 Abs. 7 Nr. 21 BauGB



UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE
ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR
SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES
BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und
Abs. 6 BauGB



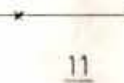
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DES BEBAUUNGSPLANES

§ 9 Abs. 7 BauGB

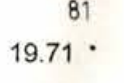
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:



FLURSTÜCKSGRENZE



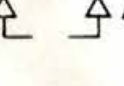
FLURSTÜCKSGRENZE KÜNFTIG FORTFALLEND



FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG



VORHANDENE GELÄNDEHÖHE



BÖSCHUNG



SNITT: SYSTEMSKIZZE - AUFSCÜTTUNG

NUTZUNGSSCHABLONE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	OBERKANTE DES GEBÄUDES ÜBER NN MIT ANGABE DES HÖCHSTMASSES
GRUNDFLÄCHE MIT FLÄCHENANGABE	MAXIMALE DACHNEIGUNG IN GRAD
BAUWEISE	

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO, LBO)

01. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" dient der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich. In dem festgesetzten SO-Gebiet sind nur zulässig:

- 1 Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²,
- 1 Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m²,
- 1 Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m²,
- 1 Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m²,
- 1 Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²,
- Läden und sonstige Verkaufsstellen,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 3.500 m² nicht überschreiten.

02. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 19 Abs. 3 und 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

1. Die zulässige Grundfläche darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 160 % überschritten werden. Die Grundflächenzahl darf maximal 0,95 betragen.

2. Die Mindestgröße des Baugrundstückes hat 12.857 m² zu betragen.

03. **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 BauGB und 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der geschlossenen Bauweise wird eine abweichenden Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern, auch in Ketten- oder Zeilenbauweise, zu errichten sind. (Ansonsten sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten.)

04. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

1. Im Bereich der Stellplatzanlage sind je angefangene 20 Stellplätze ein großkroniger Hochstamm zu pflanzen. Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden. Als Mindeststandard ist 3 x verschulte Qualität mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, zu verwenden.

2. Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 15 m² vorzusehen.

3. Für die Gehölzpflanzung sind einheimische Sträucher in 2 x verschulter Qualität und einer Höhe von 60-100 cm mit einem Pflanzabstand von 1 m zu verwenden. Es sind insgesamt drei Überhälter in 2 x verschulter Qualität mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.

4. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

05. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die zum Hamburger Ring weisenden Fronten (Straßen- und Seitenfronten) sind, soweit gegenüber Lärm schutzbedürftige Räume angeordnet werden, passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 11/1989, vorzunehmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Dabei sind ggfls. erforderliche Lüftungselemente in den Nachweis einzubeziehen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

1. Die dem Hamburger Ring zugewandte Fassadenseite ist aus jeweils farblich einheitlichen Klinkermaterial, Fenster- und Türrahmen und Metallprofilen, insgesamt also max. 3 unterschiedlichen Farben, zu gestalten.

2. Die sichtbare Dachfläche ist in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.

3. Die Nordostseite des Gebäudes ist mindestens alle 7 m, die Nord- und Südostseiten sind mindestens alle 12 m zu unterteilen.

4. An den Stirnseiten des Gebäudes (Nord- und Südostseite) sind jeweils 5 Kletterpflanzen einschließlich erforderlicher Kletterhilfen zu setzen.

5. Werbeanlagen dürfen die Dachoberkante nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

6. Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für die Boxen der Einkaufswagen, deren Errichtung im Bereich der Stellplatzanlage zulässig ist.

7. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als lebende Hecken oder in Kombination mit einem Zaun zulässig.

III. Hinweise ohne Normcharakter

1. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist dem Baufeld und der Stellplatzanlage eine 11.364 m² große Fläche und der öffentlichen Verkehrsfläche eine 1.686 m² große Fläche außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB zugeordnet. Teilflächen des Flurstücks 140/2, Gemarkung Halfrug, RK 1791.

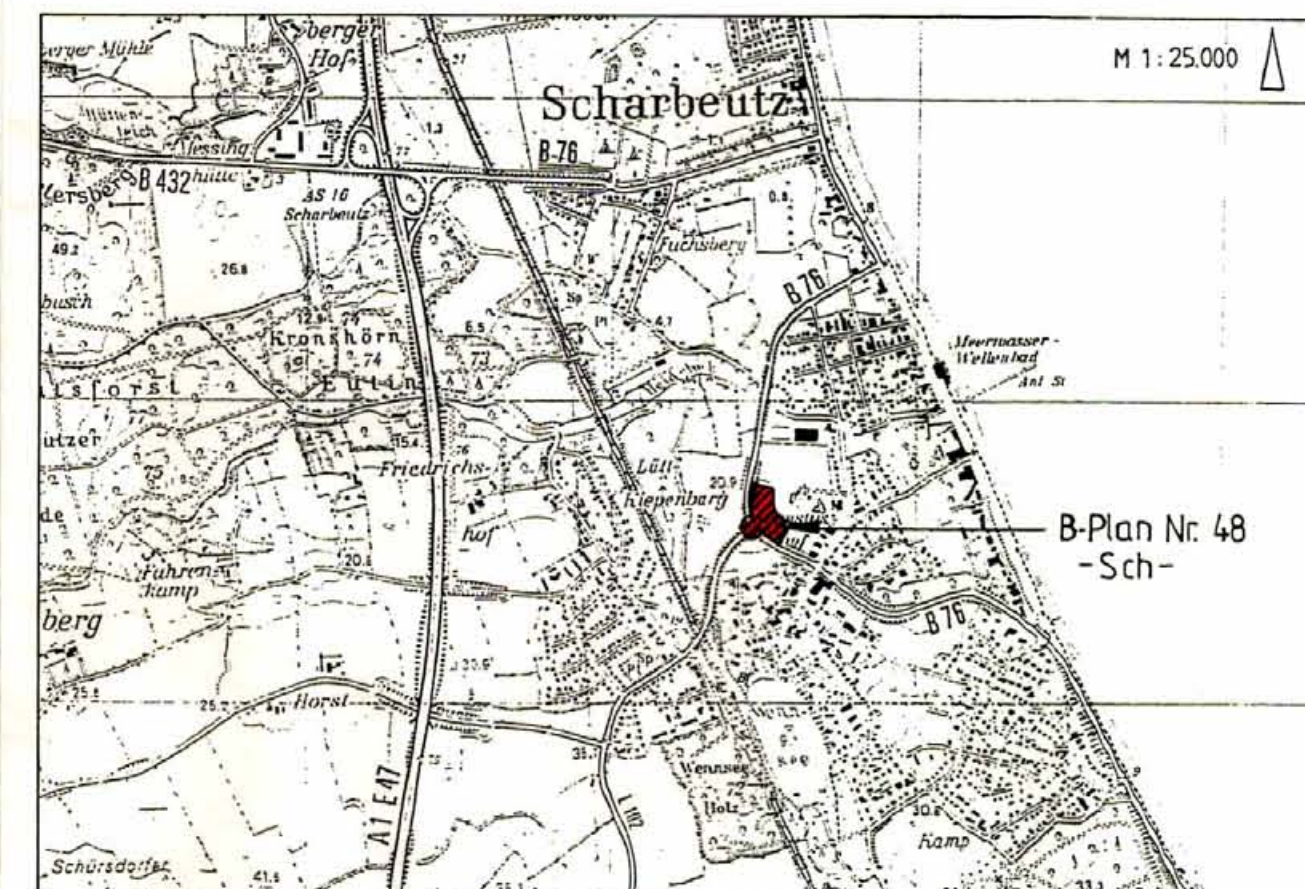
2. Der Einbau von Solaranlagen auf den Dachflächen, Dachbegrünungen sowie - über die in Punkt II.4. festgesetzten hinausgehende - Fassadenbegrünungen sind zulässig.

3. Eine Vorschlagsliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher befindet sich im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes (Anlage 2: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag).

GEMEINDE SCHARBEUTZ

SATZUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 - SCH - "VERBRAUCHERMARKT UND LADENGEBIET"



FÜR DAS GEBIET SCHARBEUTZ NORDÖSTLICH DES HAMBURGER RINGES (B 76)
UND NORDWESTLICH DER RÜCKWÄRTIGEN BEBAUUNG DER SEESTRASSE
(AUGUSTUSHOF)

AUSGEARBEITET VON:
GWB PLAN GESELLSCHAFT FÜR BAULEIT- UND ERSCHLIESSUNGSPLANUNG MBH,
FÄRBERSTRASSE 23, 24534 NEUMÜNSTER, TEL.: 04321/15900 - FAX: 04321/112429

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ...14.02.02... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 - SCH - "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz nordöstlich des Hamburger Ringes (B 76) und nordwestlich der rückwärtigen Bebauung der Seestraße (Augustushof), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

01. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.06.2001 durchgeführt.
02. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.10.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
03. Die Gemeindevertretung hat am 11.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
04. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.10.2001 bis zum 30.11.2001 nach § 3 Abs. 2 BauGB während der allgemeinen Dienststunden 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 durch Abdruck in der Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Süd am 19.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
05. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ...14.02.02... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
06. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 04) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ...02.01.02... bis zum ...18.01.02... während der allgemeinen 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, durch Abdruck in der Lübecker Nachrichten/ Ostholsteiner Nachrichten Süd am ...18.12.01... ortsüblich bekanntgemacht.
07. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ...14.02.02... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Scharbeutz, den ...25.02.02...



Unterschrift
- Bürgermeister -

08. Der katastermäßige Bestand am ...28.02.2002... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

Kiel, den ...04.03.2002...
Schafstraße 5
24183 Kiel
Tel. 0431/62425
Fax. 0431/62889



Unterschrift
(Je 1)
- Öfft. Best. Verm.-Ing. -
16600

09. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Scharbeutz, den ...18.03.02...



Unterschrift
- Bürgermeister -

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ...21.03.02... in den Lübecker Nachrichten/Ostholsteiner 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. Diese Satzung ist mithin am ...22.03.02... in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz, den ...25.03.02...



Unterschrift
- Bürgermeister -