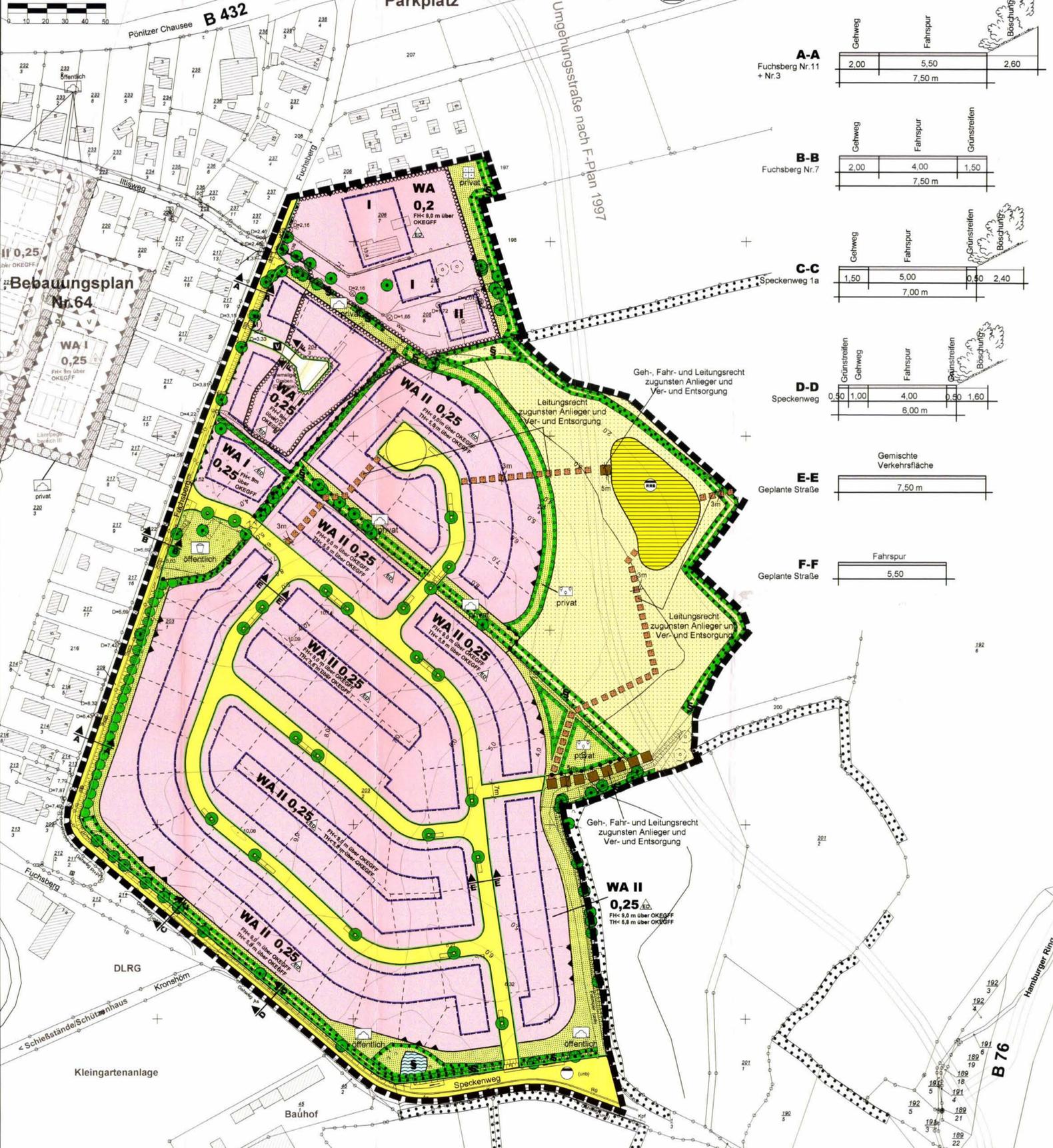


BEBAUUNGSPLAN NR. 75 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

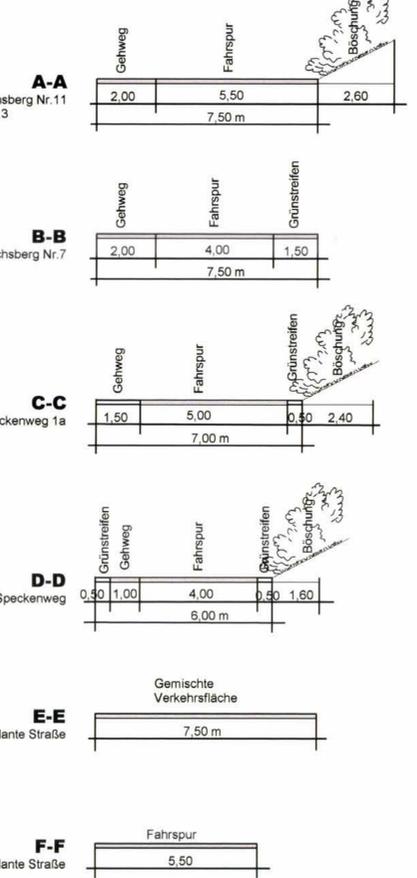
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES** § 9 Abs. 7 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** §§ 1-11 BauNVO
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GRUNDFLÄCHENZAHL** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- ZAHL DER VOLLGESCHOSS** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- FH < 9,0 m über OKEGF** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN** §§ 22 und 23 BauNVO
- TH < 5,8 m über OKEGF** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- MAXIMALE TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- BAUGRENZE** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- VERKEHRSLINIEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRASSENBEZUGSLINIE**
- STRASSENVERKEHRSLINIEN**
- VERKEHRSLINIEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
- VERKEHRSERHÖHIGER BEREICH**
- EINFAHRT UND AUSFAHRT**
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN**

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)**
- SCHMUTZWASSERPUMPERK**

- GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN**
- HAUSGARTEN**
- ORTSRANDEINGRÜNUNG**
- KNICKSCHUTZSTREIFEN**
- SPIELPLATZ**

- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD** § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT**

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- ANPFLANZEN VON KNICKS** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (GEBIET MIT POTENZIELLEM HOCHWASSERRISIKO DURCH IN KÜSTENGEBIETE VORDRINGENDES MEERWASSER)** § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- HÖHENLINIEN**
- BÖSCHUNGEN**
- ZAUN, VORHANDEN**
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN**
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- WASSERFLÄCHEN**
- MÜLLSAMMELPLATZ**
- MÖGLICHE BAUMSTANDORTE**

- III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- GESCHÜTZTES BIOTOP** § 21 LNatSchG
- GESCHÜTZTES BIOTOP** § 30 BNatSchG

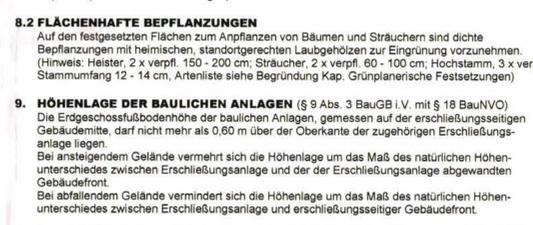
TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,5 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
- MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².
- GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gemäß §§ 12, 14 BauNVO.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- GELÄNDEVERLAUF**
Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzustellen. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m zulässig.
- KNICKNEUANLAGE**
Die Neuanlage des Knicks ist auf einem Knickwall mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks auszuführen. (Hinweis: leichte Sträucher, Heister 60 - 100 cm, Artenliste Begründung Kap. Grünplanerische Festsetzungen)
- KNICKSCHUTZSTREIFEN**
Die öffentlichen Grünflächen "Knickschutzstreifen" sind außerhalb der Knicks zu einer Kraut- und Grasflur zu entwickeln und gegenüber den Baugrundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.
- REGENRÜCKHALTEBECKEN**
Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten. Die Böschungsbereiche sind mit wechselnden Böschungseigungen landschaftsgerecht herzurichten.
- BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Pflanzgebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:
Lärmpegelbereich III: erf. R_{w, res} = 35 dB
Abschirmungen durch Baukörper können bei der Bemessung der Schalldämmungen der Außenbauteile im Rahmen der Ausführungsplanung durch objektbezogene differenzierte Lärmpegelberechnungen in Ansatz gebracht werden.
Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß (erf. R_{w, res}) bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile des Außenbauteils zu führen. (Hinweis: Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 in der aktuellen Fassung.)

- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- BAUMPFLANZUNGEN**
In den Erschließungsstraßen sind mind. 19 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm, Artenliste siehe Begründung Kap. Grünplanerische Festsetzungen)
- FLÄCHENHAFT BEPFLANZUNGEN**
Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Bepflanzungen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zur Eingrünung vorzunehmen. (Hinweis: Heister, 2 x verpfl. 150 - 200 cm; Sträucher, 2 x verpfl. 60 - 100 cm, Hochstamm, 3 x verpfl. Stammumfang 12 - 14 cm, Artenliste siehe Begründung Kap. Grünplanerische Festsetzungen)

- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.



- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)
Gestaltung der Dächer
Die Hauptbaukörper sind mit einem Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach mit einer Mindestdachneigung von 20° zu versehen.
Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Dunkel glasierte Dachpfannen sind zulässig.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.06.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet Scharbeutz, nördlich des Speckenweges, östlich des Fuchsberges, südlich der Ferienhaussiedlung Fuchsborg und westlich der Scharbeutzer Haffwiesen - Fuchsborg -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 18.02.2013 bis einschließlich 22.02.2013 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 29.11.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung der Gemeinde Scharbeutz hat am 05.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.04.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2013 bis einschließlich zum 17.05.2013 während der Dienststunden nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.04.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.06.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.06.2013 in Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 07. JUL. 2014

 Bürgermeister

Bad Schwartau, den 07. JUL. 2014

 Bürgermeister

Scharbeutz, den 08. JUL. 2014

 Bürgermeister

Scharbeutz, den 15. JUL. 2014

 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75 -SCH-

für das Gebiet Scharbeutz, nördlich des Speckenweges, östlich des Fuchsberges, südlich der Ferienhaussiedlung Fuchsborg und westlich der Scharbeutzer Haffwiesen - Fuchsborg -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000
Stand: 18. Juni 2013

