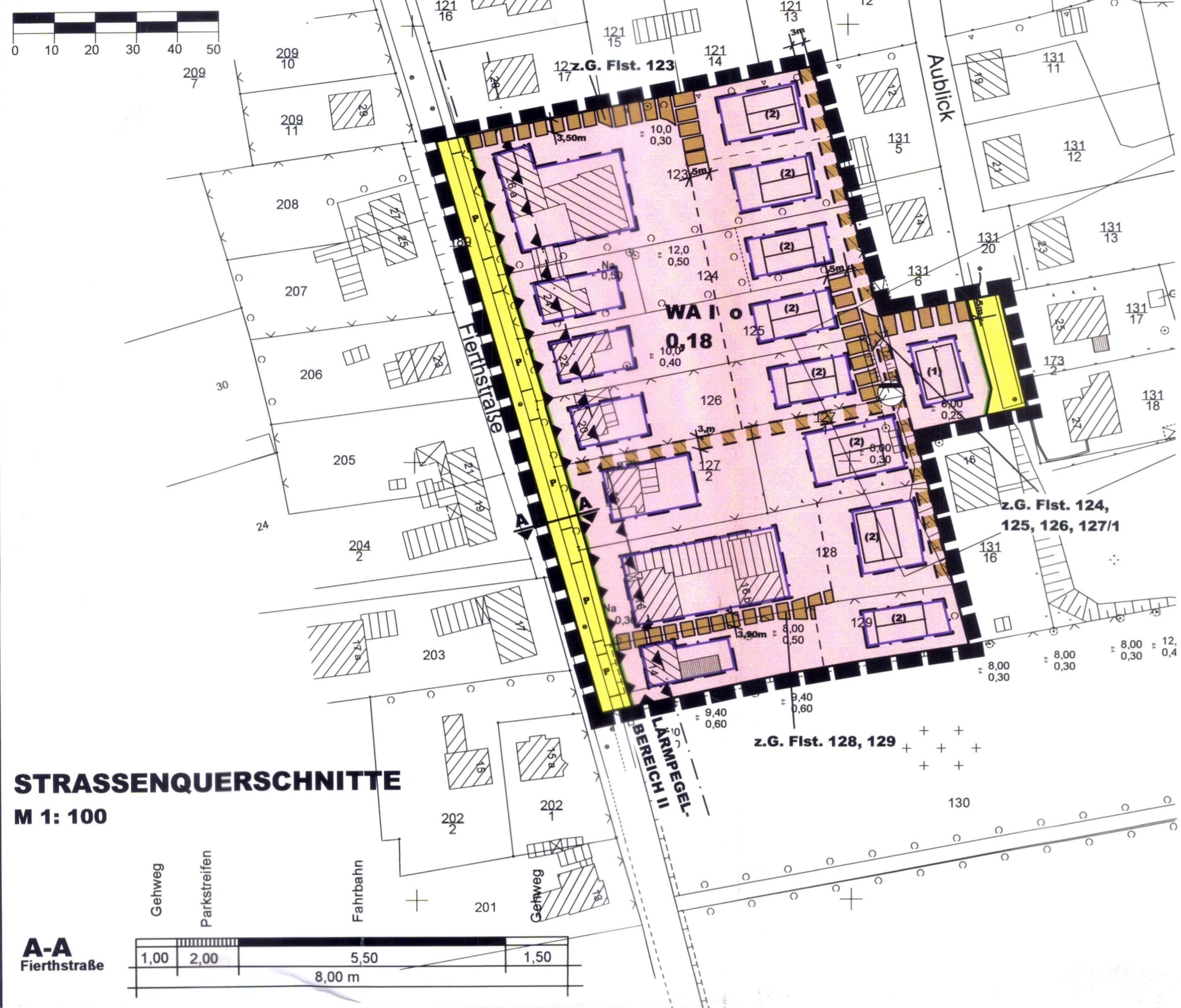


1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 - SCH - DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

TEILBEREICH I

TEIL A-1: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



TEILBEREICH II

TEIL A-2: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MD DORFGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,18 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

GR < 100m² MAXIMALE GRUNDFLÄCHE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

— BAUGRENZE

o OFFENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

— STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

P PARKPLÄTZE

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

— ABWASSER (ABWASSERHEBEANLAGE)

GRÜNFLÄCHEN

— GRÜNFLÄCHEN

— SPIELPLATZ

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

— ERHALTUNG VON BÄUMEN

— UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(1) ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

— MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN Z.G. DER VER- UND ENTSORGUNGSUNTERNEHMEN, DER FEUERWEHR UND DER GENANNTE ANLIEGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN

— MIT LEITUNGSRECHT Z.G. DER FLST. 123, 124, 125, 126, 127/1, 128, 129 ZU BELASTENDE FLÄCHEN

— VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN

— LÄRMSCHUTZPEGEL

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

§ 4 BauNVO (BauNutzungsverordnung)

§ 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

← FIRSTRICHTUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

— VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

128 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

— VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

— IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

— WEGFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

x

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO (Landesbauordnung)

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung) allgemein zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude im WA-Gebiet darf 8,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen im WA- und MD-Gebiet nicht höher als 0,60 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

1. bei ebenem Gelände und bei einer Entfernung der baulichen Anlagen von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie bis 10 m die Oberkante der Straßenmitte der dazugehörigen Erschließungsstraße;

2. bei ansteigendem Gelände ab 10 m Entfernung von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung ab der 10 m-Linie zu der dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;

3. bei abfallendem Gelände ab 10 m Entfernung von der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles ab der 10 m-Linie zu der dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl auf den Grundstücken, auf denen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt ist, darf durch die Grundfläche der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 170 von Hundert (entspricht einer Gesamtversiegelung der Grundstücke von 36 %) überschritten werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

Die festgesetzten Anpflanzungen gemäß Text-Ziffer 5 dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

4. IMMISSIONSSCHUTZ - PASSIV- (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich des Lärmpegelbereiches II (siehe Planzeichnung) ist die DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) in Wohn- und Arbeitsräumen nachweislich zu erfüllen. Für die der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je überbaubarer Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung (1) ist mindestens ein und je überbaubarer Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung (2) sind mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige Laub- oder Obstbäume zu pflanzen.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

ZUFahrTEN Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichneten Flächen und die Zufahrten der Stellplätze sind aus sicherungsfähigem Material oder aus fugenreichem Pflaster herzustellen.

Ausgearbeitet auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2006 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet: Gleschendorf, Teilbereich I: Fierthstraße 14 bis 26, Flurstücke 123 bis 129, Teilbereich II: zwischen Bahnhofstraße 8 und dem Gewässer "Schwartau", bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A-1 und -II) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 02.03.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" am 09.03.2005.
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 21.03.2005 bis einschließlich zum 01.04.2005 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung Scharbeutz durchgeführt worden.
- 1c) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.04.2006.
- 1d) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.09.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 1e) Die Gemeindevertretung hat am 22.08.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.09.2006 bis zum 27.10.2006 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.09.2006 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsüblich bekannt gemacht.
- 1g) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1h) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, 26. MÄRZ 2007
 (Owen) Bürgermeister

Bad Schwartau, 19.03.2007
 (Helten) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-Holst und Helten

Scharbeutz, 27. MÄRZ 2007
 (Owen) Bürgermeister

Scharbeutz, 18. APRIL 2007
 (Owen) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18 -SCH-

für das Gebiet: Gleschendorf, Teilbereich I: Fierthstraße 14 bis 26, Flurstücke 123 bis 129, Teilbereich II: zwischen Bahnhofstraße 8 und dem Gewässer "Schwartau"

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 13. Dezember 2006

