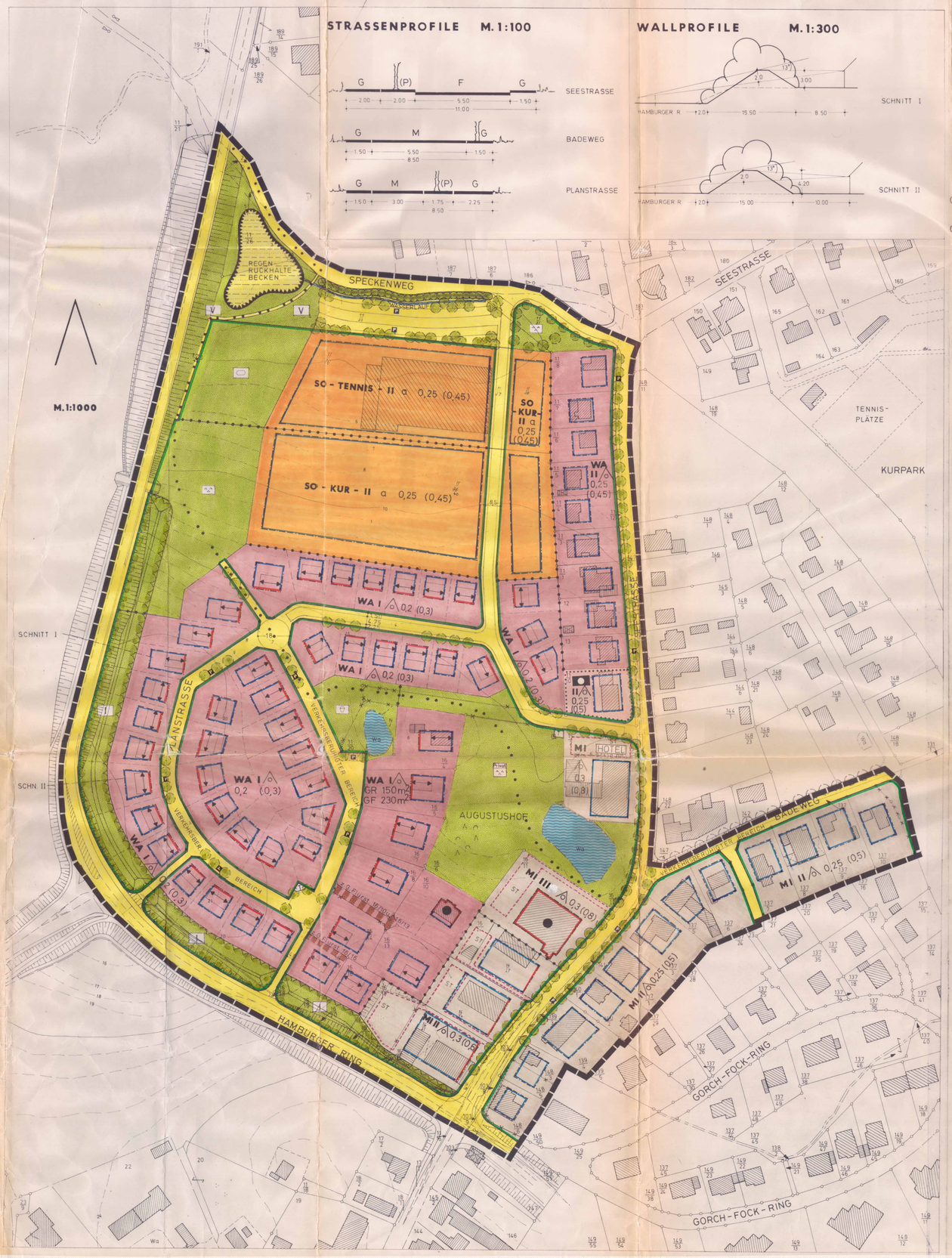
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. BBauG vom 06.07.1979 und BauNVO vom 15.09.1977

ZEICHEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBauG
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE (KURGEBIET)	§ 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL	§§ 16 + 17 BauNVO
GR 150 m²	HÖCHSTGRENZE DER GRUNDFLÄCHE	
(0,3)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
GF 230 m²	HÖCHSTGRENZE DER GESCHOSSFLÄCHE	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
D	DACHGESCHOSS	
	BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	BAULINIE	§ 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	FIRSTRICHTUNG VERBINDLICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
ST	STELLPLÄTZE	
	FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG
	VERWALTUNGSGEBÄUDE	
HOTEL	BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN, DER DURCH BESONDERE STÄDTEBAULICHE GRÜNDE ERFORDERT WIRD	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BBauG
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (SICHTDREIECKE)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
VERKEHRBER.	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	EINFAHRT	
	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
T	TRAFOSTATION	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
	ÖFFENTLICHE PARKANLAGE	
Private	PRIVATE PARKANLAGE	
	ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ	
V	VERKEHRSGRÜN	
I	PRIV. IMMISSIONSGRÜN	
	PRIVATE TENNISANLAGE	
	FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
	ANPFLANZUNGS- BZW. ERHALTUNGSGEBOT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25 b BBauG
	PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME	
	PFLANZGEBOT FÜR WALLBEPFLANZUNG	
	BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON EINZELBÄUMEN	
	BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON KNICKS	
	BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON WASSERFLÄCHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 4 BauNVO
	ERHALTENSWERTES GEBÄUDE	§ 82(1) Nr 2 LBO/83 i.V.m. § 9(4) BBauG
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	WANDERWEG	
16/19	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
19	HÖHENLINIEN	
	SICHTDREIECKE	
	BÖSCHUNGEN VORHANDEN	
	BÖSCHUNGEN GEPLANT	

TEIL B-TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 21 a BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
Im WA sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nach § 4 (3) Nr. 2-6 BauNVO gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
In den WA I-Gebieten dürfen Wohngebäude gemäß § 4 (4) BauNVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.2 Mischgebiete (MI)
Im MI sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO-KUR-)
(1) Das sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - dient in Ergänzung der Kurgebiete mit Beherbergungsbetrieben der Kur, der Erholung, der Freizeitgestaltung und dem Sport.
(2) Zulässig sind:
1. Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
2. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, soweit sie mit der vorgenannten Nutzung verbunden sind,
3. Anlagen für die Verwaltung der zulässigen Nutzungen,
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
5. Gebäude und Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit und dem Sport dienende Berufe,
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
(3) Nicht zugelassen sind jegliche Arten von Wohnheimen, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen.

1.4 Geschossigkeit
Ein zusätzliches Sockelgeschoß ist zulässig, wenn das Gefälle innerhalb der bebaubaren Fläche mehr als 1,50 m beträgt.

1.5 Grundflächenzahl
In SO-Gebiet kann gemäß § 17 (5) BauNVO die Grundflächenzahl in Ausnahmefällen überschritten werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG)

2.1 Abweichende Bauweise
In der abweichenden Bauweise a) sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig, der Bauwich ist jedoch einzuhalten.

2.2 Baulinie
Ein Abweichen von der Baulinie um höchstens 2 m ist auf max 1/3 der betreffenden Gebäudeseite zulässig.

3. Nebenanlagen, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BBauG)

3.1 Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.2 Garagen
Garagen müssen im baulichen Verbund mit dem Hauptgebäude erstellt werden. Sie dürfen nicht vor eine einheitl. Gebäudeflucht treten.

4. Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BBauG)
Im verkehrsberuhigten Bereich ist auf eine Trennung von Gehweg und Fahrspur durch Bordsteine zu verzichten. Als Straßenbelag sind kleinteilige Materialien zu wählen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BBauG)
Eine fußläufige Verbindung von der Seestraße über den Park des ehemaligen Augustushofes, den Spielplatz und die Grünfläche am Hamburger Ring zur höhengleichen Überquerung des Ringes ist als Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BBauG)
Als Immissionsschutz sind im Sinne der Planzeichnung Wälle aufzuschütten und zu bepflanzen sowie als nördlichen Abschluß eine dicht bepflanzte Parkanlage zu erstellen.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

8.1 Einzelbäume
In der Seestraße und dem Badeweg ist die Kaiserlinde - Tilia pallida - und in der Planstraße die gefüllt blühende Süßkirsche - Prunus avium "Plena" - zu pflanzen. Die genannten Bäume sind als 3 bzw. 4mal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm einzubringen. Jeder Baum ist mit einer 4 m² großen, vor Streusalz und Befahren geschützten Baumscheibe sowie einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.

8.2 Bepflanzung der Lärmschutzwälle und der an den höhengleichen Überweg anschließenden Parkanlage.
Der Wall und die Parkanlage sind folgendermaßen zu bepflanzen:

Stieleiche	- Quercus pedunculata
Sommerlinde	- Tilia platyphyllos
Hainbuche	- Carpinus betulus
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus
Hollunder	- Sambucus nigra
Haselnuß	- Corylus avellana
Schneeball	- Viburnum opulus
Flieder	- Syringa vulgaris
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Wildstachelbeere	- Ribes divaricatum

Dabei ist auf einen hohen Anteil von Büschen und Sträuchern zu achten.
Pflanzabstand max. 1,00 m x 1,00 m.

8.3 Anpflanzungen südlich des Speckenweges
Die Parkanlage, die Baumgruppen um den Parkplatz und die Grünfläche am Regenrückhaltebecken sind aus folgenden Gehölzen aufzubauen:

Feldahorn	- Acer campestre
Schwarzerle	- Alnus glutinosa
Hainbuche	- Carpinus betulus
Haselnuß	- Corylus avellana
Vogelkirsche	- Prunus avium
Faulbaum	- Rhamnus frangula
Bruchweide	- Salix fragilis
Graue Weide	- Salix incana
Holunder	- Sambucus nigra

9. Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BBauG)

9.1 Einzelbäume
Die Bäume des Augustushofes sind zu erhalten. Falls sie sich infolge der Straßenverbreiterung auf dem Gehweg befinden, ist ggf. der Gehweg auf Kosten einzelner Parkplätze zu verbreitern.

9.2 Knick
Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick ist zur Bestandssicherung alle 7 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Überhälter. Lücken sind zu schließen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BBauG)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,40 über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

11. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen
(§ 9 (4) BBauG i.V. mit § 111 LBO)

11.1 Dächer
Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 40 ± 5° zu versehen.
- in dem SO-Gebiet 25 ± 5° - auszuführen. Sie sind mit roten/rotbr. - in den WA II -, MI - und SO-Gebieten auch mit anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. Integrierte Solardächer sind zulässig.

11.2 Wände
Außenwände: weißer Putz oder weißer bzw. weiß geschlämmter Stein. In den WA II -, MI - und SO-Gebieten ist auch rotes Mauerwerk zulässig.
Es kann gestattet werden, daß bis zu 25 % der Außenwandfläche in anderen Materialien erstellt wird.

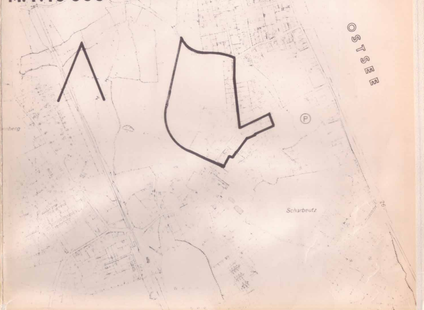
11.3 Garagen
Die Garagen sind in Materialien und Dachneigung den Häusern anzugleichen, ausgenommen sind Dächer der Garagen im Bauwich.

11.4 Vorgärten und Einfriedigungen
Die Vorgärten in den WA-Gebieten sind als Grünanlage, vorherrschend mit Laubgewächsen, ohne Stellplätze anzulegen. In den WA I-Gebieten sind an der vorderen Grundstücksgrenze lebende Hecken bis zu 0,70 m Höhe anzupflanzen.

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

12. Festsetzungen über den Schutz von erhaltenswerten Gebäuden
(§ 82(1) Nr 2 LBO/83 i.V.m. § 9(4) BBauG)
Die erhaltenswerten Gebäude sind in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten.
Das gilt insbesondere für den Baukörper, die Dachform, die Materialien und die Fassadengestaltung.

ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:10 000



Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) bei baugenehmigtrechtlichen Festsetzungen zusätzlich § 92 Abs. 1 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 86), ~~zuletzt am 28. März 1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 111)~~ ~~und der Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. April 1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 213)~~ wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.09.1982 Nr. 7-Sch- der Bebauungsplan für den Bereich der Gemeinde Scharbeutz, Hamburger Ring/Speckenweg/Seestraße/Badeweg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.07.79. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an der Gemeindetafel am~~ ~~bzw. durch Abdruck in der "Lübecker Nachrichten" in der Ausgabe vom 27.07.1979~~ durch Abdruck in der "Ostseezeitung - Lübecker Nachrichten" am 27.07.1979 erfolgt.

Scharbeutz, den 20. MAI 1983 Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG ist am 12.02.1980 durchgeführt worden.

Scharbeutz, den 20. MAI 1983 Bürgermeister

~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.07.1980 ist der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt worden.~~

~~Scharbeutz, den ... Bürgermeister~~

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.06.1981 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Scharbeutz, den 20. MAI 1983 Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 05.11.1981 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Scharbeutz, den 20. MAI 1983 Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.02.1982 bis zum 12.03.1982 während ~~allgemeiner Sprechstunden~~ der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 02.02.1982 in der Tageszeitung ~~in der Bekanntmachung durch Auslang in der Zeit vom ... bis zum ...~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Scharbeutz, den 20. MAI 1983 Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 23. Feb. 1983 sowie die geometrischen Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 10. Mai 1983 - Katasteramt -

KATASTERAMT EUTIN

Die ~~Gemeindevertretung~~ hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen am 30.09.1982 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Scharbeutz, den 20. MAI 1983 Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.1982 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.09.1982 gebilligt.

Scharbeutz, den 20. MAI 1983 Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises Ostholstein vom 24.03.1984 Az.: 641.012-441874-Sch- ~~mit folgenden~~ Hinweisen erteilt.

Scharbeutz, den 15. AUG. 1984 Bürgermeister

~~Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Die Auflagenerfüllung wurde mit Verfügung des Landrates des Kreises bestätigt.~~

~~Scharbeutz, den ... Der Bürgermeister~~

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

Scharbeutz, den 15. AUG. 1984 Bürgermeister

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan von Jedermann während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 15.08.1984 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und die Rechtsfolgen (§ 155 a Abs. 4 BBauG) sowie auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 c BBauG) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 16.08.1984 rechtsverbindlich geworden.

Scharbeutz, den 15. AUG. 1984 Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.7-SCH-

HAMBURGER RING-SPECKENWEG-SEESTRASSE-BADEWEG