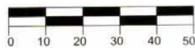


BEBAUUNGSPLAN NR. 64 -SCH- DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

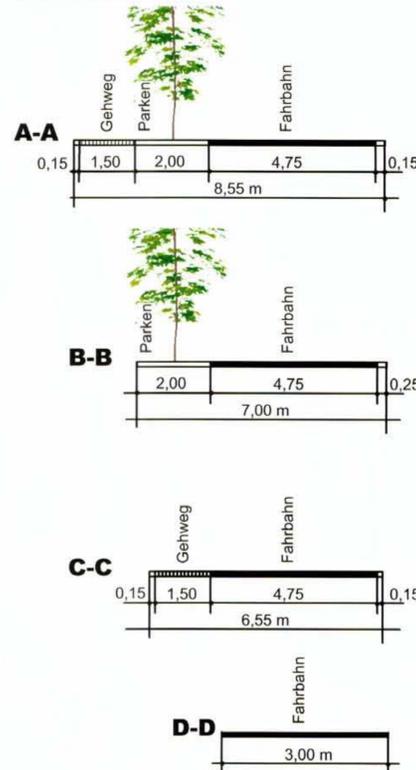
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M.: 1:100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH < 9m über OKEGFF FIRSHÖHE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

▲ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

▲ BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

■ STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

■ STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

■ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

■ VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

GRÜNFLÄCHEN

■ GRÜNFLÄCHEN

■ SPIELPLATZ

■ GEHÖLZSTREIFEN

■ STREUOBSTWIESE

■ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

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

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

■ KNICKNEUANLAGE

■ ANPFLANZEN VON BÄUMEN

■ ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

■ UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

○ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

○ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

○ HÖHENLINIEN

○ IN AUSSICHT GESTELLTER MÜLLSAMMELSTANDORT

NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

○ VORHANDENE KNICKS

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

§ 21 Abs. 1 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz)

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. 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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO aufgeführten Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

2. 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. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

3. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt für Einzelhausbebauung 500 m² und je Doppelhaushälfte 350 m².

4. GARAGEN, CARPORTS, NEBENGEBAUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und Nebengebäude sind innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

5. 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.

6. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze und deren Zufahrten sind in sicherungsfähigem, großflächigem Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster mit mind. 25% Fugenanteil), soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

Die festgesetzte Grünfläche der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist zu einer extensiven Wiesenfläche mit hochstämmigen Obstbäumen alter Kultursorten zu entwickeln und zum WA-Gebiet einzuzäunen. Anzupflanzen ist ein Baum / 150 m².

Der natürliche vorhandene Geländeverlauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder Stützmauern sind nur zum Einfügen baulicher Anlagen im Umfang von max. 0,80 m zulässig.

Bauliche Anlagen im WA-Gebiet sind innerhalb eines mind. 2 m breiten Streifens zu festgesetzten Grünflächen der Zweckbestimmung Gehölzstreifen unzulässig

7. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Plangebiet 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 der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 in der aktuellen Fassung.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein aberkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

Für die festgesetzten Einzelbäume sind heimische Laubbäume zu pflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Lage von Grundstückszufahrten oder Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erfordert.

Die festgesetzten Knickneuanlagen sind mit den Arten des Schlehen-Hasel-Kricks auf einem Knickwall anzulegen.

9. 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.

10. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Landesbauordnung LBO)

Die Baukörper der Hauptbaukörper sind mit einem Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- oder Pultdach und einer Dachneigung zwischen 20° und 45° zu versehen.

MATERIAL IM WA-GEBIET

Dach: Alle Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer sind mit einer roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfanne einzudecken. Solaranlagen sind zulässig.

EINFRIEDUNG

Im Falle der Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum hin ist diese als Hecke zulässig. Zusätzlich kann nach innen - zum privaten Bereich - ein Zaun in Höhe der Hecke gesetzt werden.

PRINZIPISSKIZZE ZUR HÖHENLAGE

BEI ANSTIEGENDEM GELÄNDE: Skizze zeigt ein Haus auf ansteigendem Gelände mit der Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte.

BEI HÖHENGLEICHEM GELÄNDE: Skizze zeigt ein Haus auf ebenem Gelände mit der Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte.

BEI ABFALLENDEM GELÄNDE: Skizze zeigt ein Haus auf abfallendem Gelände mit der Erdgeschossfußbodenhöhe gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, www.ploh.de.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 -SCH- der Gemeinde Scharbeutz für das Gebiet in Scharbeutz: südlich des Illiswegs, westlich der Bebauung Fuchsberg und östlich der Bebauung Am Wiesenhügel -Illisweg-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Gemeindevertretung vom 05.04.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Bereitstellung im Internet am 13.04.2011. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 12.04.2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.04.2011 bis einschließlich 21.04.2011 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 06.04.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 03.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.12.2011 bis einschließlich 13.01.2012 während der Dienststunden nach § 3 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 24.11.2011 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 23.11.2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ hingewiesen.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.03.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Scharbeutz, den 03. DEZ. 2012

Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 04.12.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 13.12.2012

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Scharbeutz, den 15. JAN. 2013

Bürgermeister

Zusammenfassende Begründung wird

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan in Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 1.9. JAN. 2013 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Ausstellung im Internet wurde am 1.9. JAN. 2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ hingewiesen. 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 am 1.1. JAN. 2013 in Kraft getreten.

Scharbeutz, den 2.2. JAN. 2013

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 64 -SCH-

Scharbeutz: südlich des Illiswegs, westlich der Bebauung Fuchsberg und östlich der Bebauung Am Wiesenhügel -Illisweg-

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 28. März 2012

