

TEIL A : PLANZEICHNUNG



PLANZEICHEN

Es gilt die BauVO 1990

1. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauVO
	(0,7)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
	Q3	GRUNDFLÄCHENZAHL
	II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHE	
	PARKANLAGE	

RECHTSGRUNDLAGEN

	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR HOCHWASSERSCHUTZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	
	ANPFLANZEN VON HECKEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	
	ERHALTUNG VON HECKEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	ST	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNGEN DES MASSSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	Z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

	SD	SATTELDACH	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 82 LBO
	25°-35°	DACHNEIGUNG	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	FIRSTRICHTUNG	
		SICHTDREIECK	
		KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE	
		VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
		VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BÄUKÖRPER	
		FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
		HÖHENLINIEN	
	III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Ü	ÜBERSCHWEMMUNGSGEbiet	§ 9 Abs. 5 BauGB

PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN
DIPL.-ING. HEINRICH KLEINSCHMIDT ARCHITEKT UND STADTPLANER BDA
BAHNHOFSTRASSE 40 2420 EUTIN
TEL. (04521) 3110 + 3190 FAX 6536

TEIL B : TEXT

Es gilt das BauGB und die BauVO 1990

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauVO)
Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauVO sind die Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) des § 4 (3) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
- Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Straßenebene nicht überschreiten.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4.1. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind standortgerechte, laubwerfende Einzelbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
4.2. Die festgesetzte anzupflanzende Hecke ist mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
4.3. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortgerechte, flächendeckende Gehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten. Fußläufige Verbindungen sind durch die flächendeckenden Anpflanzungen zulässig.
- Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
5.1. Die festgesetzten vorhandenen Einzelbäume, Hecken und flächendeckenden Anpflanzungen sowie Gewässer sind zu erhalten und zu pflegen. Bei natürlichem Abgang sind die Einzelbäume und die Hecken durch Neupflanzungen entsprechend zu ersetzen.
- Höhenlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)
6.1. Das Bebauungsplangebiet mit Höhenlagen unterhalb von 3 m über NN unterliegt der Überschwemmungsgefahr durch die Ostsee. Dieses Gelände ist im Zuge der Erschließung und Bebauung auf mindestens 3,10 m über NN aufzufüllen. Die Höhenlage der Eingänge bzw. der Erdgeschoßfußböden der Gebäude muß mindestens 3,20 m über NN betragen.
6.2. Die Sockelhöhe des Erdgeschoßfußbodens darf max. 80 cm über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße liegen.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. mit § 82 LBO)
7.1. Außenwandgestaltung und Materialverwendung.
Die Außenwände der Wohngebäude sind mit roten oder weißen Vormauersteinen zu verblenden oder als glatteputzte oder geschlämmte weiße Mauerwerk auszuführen. Fensterbänder mit anderen Materialien sind zugelassen.
Garagen sind in der Außenwandgestaltung den Wohngebäuden anzupassen.
7.2. Dachform.
Die Dächer, mit Ausnahme von Flachdächern, sind mit dunkelbraunen oder dunkelgrauen Pfannen zu decken. Bei Garagen auf Einzelhausgrundstücken sind flache Dächer zulässig.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (GWBl. I S. 36) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.06.92 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein folgende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14-H-4 Änderung für das Gebiet Haffkrug, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.91. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Lib. Nachrichten" vom 25.10.91 erfolgt.
b) Ostholst. Anzeiger

Scharbeutz den 11. JAN. 1993

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 04.11.91 durchgeführt worden. Der Beschluss der Gemeindevertretung ist am 11. JAN. 1993

Scharbeutz den 11. JAN. 1993

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.01.92 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Am 11. JAN. 1993

Scharbeutz den 11. JAN. 1993

Die Gemeindevertretung hat am 08.04.92 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Scharbeutz den 11. JAN. 1993

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.04.92 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. 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 04.04.92 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scharbeutz den 11. JAN. 1993

Der katastermäßige Bestand am 2.1.1992 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.

Eutin, den 29.10.1992

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.06.92 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Scharbeutz den 11. JAN. 1993

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.06.92 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. 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 04.04.92 ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16.06.92 während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. 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 04.04.92 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Scharbeutz den 11. JAN. 1993

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 BauGB am 10.02.93 dem Rat des Kreises Ostholstein vorgelegt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 01.03.93 61-1-1-44 B 14 H (4) 688 Sm./Fr. erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Scharbeutz den 07. JAN. 1994

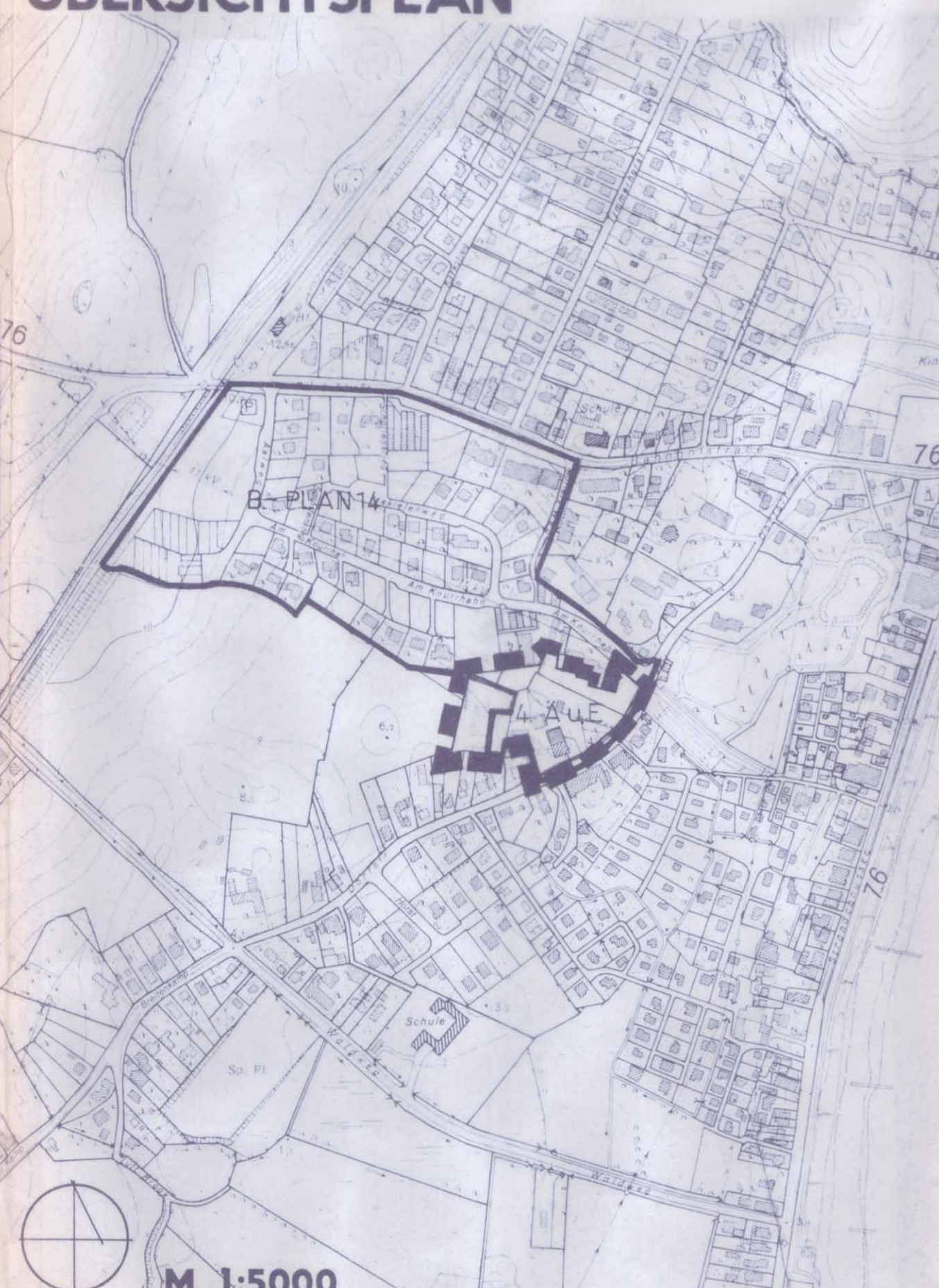
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Scharbeutz den 07. JAN. 1994

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 10.01.94 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensansprüchen (§ 48 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 12.01.94 in Kraft getreten.

Scharbeutz den 1. JAN. 1994

ÜBERSICHTSPLAN



SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DIE 4.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.14

FÜR DAS GEBIET HAFFKRUG, BAHNHOFSTRASSE / DORFSTRASSE - KNACKER -