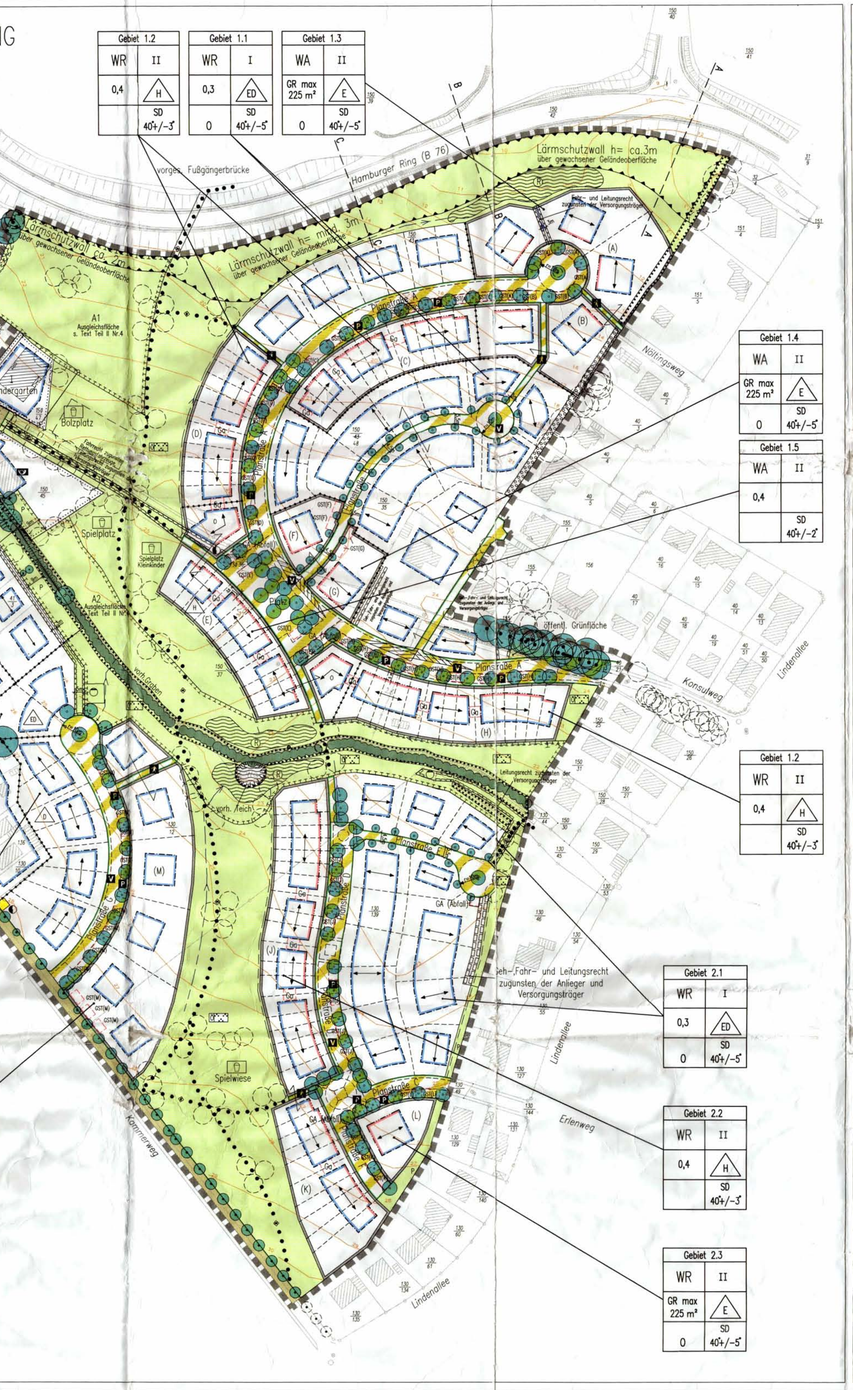
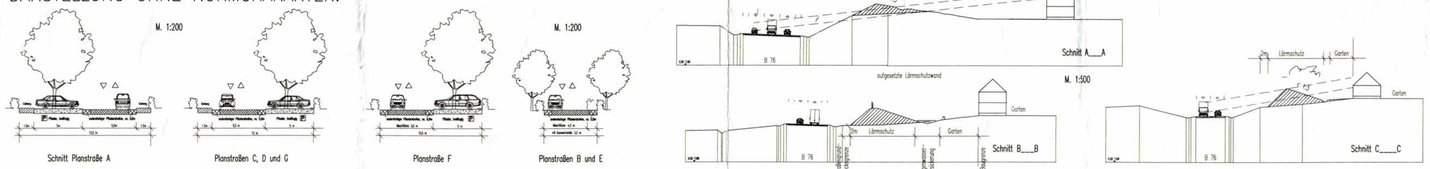
SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ - BP 45 - REDDERKROG

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1000



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung ..... (§9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches – BauGB – und §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO –)

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung ..... (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §.16 BauNVO)

- 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 800 m² — Grundfläche
- II — Zahl der Vollgeschosse (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen ..... (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie
- Baugrenze
- o — Offene Bauweise
- ZD — Zeltdach
- Nur Einzelhäuser zulässig
- SD — Satteldach
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für den Sport- und Spielanlagen ..... (§9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Gemeinbedarf
- Post

Verkehrsflächen ..... (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- P — öffentliche Parkfläche
- E — Fuß- und Radweg
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung ..... (§9 Abs.1 Nr.12+14 und Abs.6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:
- Pumpstation Abwasser
- Trafostation

Grünflächen ..... (§9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

- Flächensignatur

Zweckbestimmung: Ö = öffentlich P = privat
- Parkanlage
- Spielplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ..... (§9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

Zweckbestimmung:
- R — Rückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .. (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ..... (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- Ga — Zweckbestimmung: Garagen oder Carport
- GA (Abfall) — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsanlage für Müllbehälter
- Umgrenzung von Grundstücken, für die Gemeinschaftsstellplätze (GSt) bestimmt sind
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen ..... (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ..... (§9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind ..... (§9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
- festgesetzte Firstrichtung ..... (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke) ..... (§9 Abs. 1 Nr. 10)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

- geschützter Knick (§15 LaNatSchG)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER:

- Flächen gleicher zugewiesener Festsetzungen
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- geplante Grundstücksteilung
- geplante Fußwegverbindung
- vorhandene und geplante Baumstandorte ohne Festsetzungscharakter
- Darstellung im Straßenraum ohne Festsetzungscharakter
- Regenwasserversickerungs- und -ableitungsgraben mit Fließrichtung
- Höhenlinien

TEIL B: TEXT

TEIL I: BAULPANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² zulässig.

1.2 im WA sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Die in § 4 (3) BauNVO für Allgemeine Wohngebiete genannten Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO in Verbindung mit § 3 Abs. 3 BauNVO die Ausnahmen "Läden und nicht störende Handwerksbetriebe", sowie "Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. mit § 16 Abs. 2 und 4 BauNVO)

2.1 Bauliche Anlagen dürfen nicht höher als die Firsthöhe mit max. = 11,0 m über der Bezugshöhe liegen.

2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird pro Haus einer Hausgruppe bzw. Doppelhaushälfte auf eine, die Anzahl der Wohnungen eines Einfamilienhauses auf zwei begrenzt. (§ 9 Abs. 1 Satz 6 BauGB)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 Nr. 2 BauGB + 22/23 BauNVO)

In geringerem Umfang ist ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen um bis zu 1,5 m von Baugrenzen und um bis 0,6 m von Baulinien zulässig, wenn dies durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Erker, Wintergärten und Treppenhäuser) oder Vordächer bedingt ist.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1 Bauliche Anlagen dürfen auf der Straßenseite mit der Oberkante ihres Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert bzw. ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschoßebenen.

4.2 Bezugshöhe ist die Oberkante des Gehweges der nächstliegenden öffentlichen Straße.

4.3 Der Kniestock (Drempel) des Dachgeschosses ist auf max. 0.50 m Höhe zu begrenzen.

5. NEBENANLAGEN UND GARAGEN / STELLPLÄTZE (§ 9 ABS. 1 Nr.4 BauGB)

5.1 Entlang der öffentlichen Straßen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Garagen / Stellplätze (§ 21a BauNVO) gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze oder –linie nicht zulässig.

5.2 Anstelle der dargestellten Garagen (Ga) sind auch Carporte zulässig.

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

6.1 Dachneigung / Dacheindeckung:
Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach bzw. im festgelegten Bereich an der Planstraße mit einem Zeltdach zu versehen.
Die Dachneigung ist der Planzeichnung zu entnehmen, für die Eindeckung ist eine rote bzw. rotbraune Pfanne vorzusehen. Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer bis 25 m².

6.2 Die Gestaltung der Garagen und sonstige Nebengebäude über 5m² Grundfläche sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Es ist entweder ein entsprechend geneigtes Dach (s.6.1) oder ein begrütes Dach vorzusehen.

6.3 Fassade:
Für alle Hauptgebäude in den Wohngebieten ist für die Außenwandfläche ein weißer Putz, roter/ rotbrauner Ziegel oder naturfarbenes Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.

6.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis 0,3 m² zulässig.

7. SICHTDREIECKE

In den gem. § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Für alle Aufenthaltsräume, die im Immissionsbereich der B 76 liegen (erste Bauflucht der Gebiete 1.1 und 1.3), sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (§ 2 Abs. 5 LBO) und die im Einwirkungsbereich von Lärmimmissionen der obigen Straße liegen, sind im Baugenehmigungsverfahren Schutzvorkehrungen vorzusehen. In Betracht kommen die innere Gliederung baulicher Anlagen durch Zuordnung der Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Teilen dieser Anlagen, Lärmschutzfenster (DIN 2719) und straßenseitig die Verwendung von Außenbau teilen von Aufenthaltsräumen, die ein resultierendes Schalldämm-Maß (R'w, res) von 30 dB nicht unterschreiten dürfen (DIN 4109).

9. HOIZ- UND FEUERUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mit Feststoffen zu befeuernde Verbrennungsanlagen mit Ausnahme von offenen Kaminen nicht zulässig.

TEIL II GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Plan dargestellten Gehölzbestände und Großbäume sowie die Gewässerlauf mit Tümpel sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (z.B. abgängige Gehölze durch standortgerechte, einheimische Arten ersetzen; Artenauswahl s. Großbaumpflanzungen Nr. 3.1, Strauchpflanzungen Nr. 3.2; abschnittsweises Auf-den-Stock-setzen von Sträuchern alle 10 bis 15 Jahre).

Am Gewässerlauf ist die Beseitigung von Gehölzen für die geplanten öffentlichen Wege zulässig. Als Ausgleich pro gefälltem Gehölz sind die im westlichen Abschnitt bestehenden Fichten durch je zwei standortgerechte Gehölze (z.B. Erle – Alnus glutinosa, Esche – Fraxinus excelsior, mind. Heister, 2x verpflanzt) zu ersetzen.

2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN/ STELLPLÄTZE AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

2.1 STELLPLÄTZE

In der sich ergebenden Flächen der Privatgrundstücke zwischen den straßenseitigen Baugrenzen bzw. – linien und der Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze unzulässig. Sie sind als Gartenflächen herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB).

Flachdächer von Garagen bzw. Carports sind extensiv mit trockenheitsliebenden Sedumarten, Kräutern und Gräsern zu begrünen. Verbaute Bauteile bzw. an offenen Stellplätzen anzubringende Rankgerüste sind dauerhaft mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen zu begrünen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Artenauswahl:

Blauregen	Wisteria sinensis	Knöterich	Polygonum aubertii
Efeu	Hedera helix	Geißblatt	Lonicera spec.
Wilder Wein	Parthenocissus spec.	Waldrebe	Clematis spec.

2.2 STRASSENSEITIGE EINFRIEDUNGEN MIT HECKEN BZW. BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und den Grundstücksgrenzen zu den Fuß- und Radwegen im Wohngebiet ist als Einfriedung eine geschnittene Laubholzhecke bis zu einer Höhe von 1,20 m zur gestalterischen Einbindung des Straßen-/ Wegeraumes zu pflanzen. Ausgenommen sind Zufahrten und Zugangswege .

Gehölzauswahl (Heckenpflanzen, 2xv., 80-100cm):

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Liguster	Ligustrum vulgare	Rotbuche	Fagus sylvatica

Pflanzdichte: 3 bis 4 Stck/lfd m bei einreihiger Pflanzung.

An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen der Planstraßen B und E ist zusätzlich zur Einfriedung mit Laubholzhecken zur Gliederung des Straßenbildes mindestens alle 10 Meter ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte sind den Zufahrten und Zugangswegen anzupassen.

Gehölzauswahl (mind. Stammumfang 12/14 cm, 3 x verpflanzt):

Hahnendorn	Crataegus crus-galli
Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna "Stricta"
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlett"

2.3 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN AUF DEN GRUNDSTÜCKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
Bei zusammenhängenden Gartenflächen über 150 m² ist mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Artenauswahl (mind. STU 12/14 cm, 3xv):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Birke	Betula pendula
Buche	Fagus sylvatica	Esche	Fraxinus excelsior
Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Mehlbeere	Sorbus intermedia	Obstbäume	div. Sorten
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata		

2.4 DACH-/ FASSADENBEGRÜNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Für begrünte Dachflächen (siehe auch Teil I Nr. 6.1 und 6.2) ist eine flächendeckende extensive Dachbegrünung mit trockenheitsliebenden Sedumarten, Kräutern und Gräsern vorgeschrieben. Ausnahmsweise sind auf bis zu 40% der Grundfläche andere Materialien zulässig, wenn die für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (Sonnenreflektoren etc.) notwendig ist.

3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 GROSSBAUMPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Im öffentlichen Grünzug sind die im Plan dargestellte Anzahl an großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen zu pflanzen. Von den im Plan dargestellten Standorten kann unter Beachtung folgender Grundsätze abgewichen werden:
– Pflanzung entlang der Fuß-/Fahrradwege und an den Wegekreuzungen innerhalb des Grünzugs, insbesondere an dem Nord–Süd verlaufenden Hauptverbindungsweg als Gruppenpflanzungen mit mindestens 3 Bäumen.
– Pflanzung an den Eingangsbereichen der Wege von den Wohngebieten in den Grünzug zur Betonung der Eingangssituation von mindestens 2 Bäumen.
– Pflanzung an den Grundstücksgrenze des Flurgrundstücks sowie an der Grundstücksgrenze des geplanten Kindergartens an der Verlängerung der Schulstraße als durchgehende, aufgelockerte Baumreihen.

Artenauswahl (mind. STU 14/16, 3xv.):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica	Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stieleiche	Quercus robur	Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata		

3.2 STRAUCHPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Entlang der Grundstücksgrenzen am öffentlichen Grünzug bzw. einseitig entlang der Wassergräben im Grünzug sind mindestens einreihige Strauchpflanzungen anzulegen. An den Gräben sollen Abschnitte bis zu 5 Metern ohne Strauchpflanzungen verbleiben, um die Wassergräben sichtbar zu machen und die ökologische Vielfalt zu erhöhen.

Artenauswahl:
Strauchpflanzungen Artenauswahl (mindestens leichte Heister, leichte Sträucher):

Feldahorn	Acer campestre	Hainbuche	Carpinus betulus
Hartriegel	Cornus sanguinea	Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Schlehe	Prunus spinosa	Schneeball	Viburnum opulus
Stieleiche	Quercus robur	Weißdorn	Crataegus monogyna
Vogelkirsche	Prunus avium		

Zusätzliche Arten an Wassergräben:

Faulbaum	Frangula alnus	Grauweide	Salix cinerea
Ohrweide	Salix aurita		

Pflanzdichte: mindestens 1 Strauch/ 1,5 m²

3.3 ANLAGE VON WIESEN-/RASENFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Wiesen im Grünzug sind mit einer Ansaatmischung mit 10% Gewichtsanteil an Kräutern herzustellen und sind extensiv zu pflegen (1 bis 2 Schnitte/Jahr, Ende Juni/Juli, Ende August/September, keine Düngung, Abfuhr des Mähgutes). Angrenzend an Strauchpflanzungen ist ein ein bis zwei Meter breiter Krautsaum zu entwickeln (keine Mahd, alle fünf Jahre Entfernen aufkommender Gehölze).
Neben den ausgewiesenen Rasenflächen ist es zulässig, Teilbereiche der Wiesen zu Rasenflächen zu entwickeln, wenn weitere intensiv benpel- und benutzbare Flächen für Erholungszwecke benötigt werden.

3.4 IMMISSIONSSCHUTZWALL (§ Abs. 1 Nr. 24, 25 a BauGB)
Die Aufschüttung des Immissionsschutzwalls ist vorrangig mit Aushubboden aus dem Baugebiet durchzuführen. Die straßenabgewandte Seite des Walls ist aus Landschaftsbildgründen höchstens in Böschungsneigung 1:3 auszuführen.
Der Immissionsschutzwall ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen mit 80% Anteil an Sträuchern (leichte Heister und leichte Sträucher) und 20% Anteil an Heistern (mind. 2xv, Höhe 200-250 cm) zu bepflanzen.

Gehölzauswahl:
Heister (mind. 2xv., Höhe 200-250 cm):

Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Birke	Betula pendula
Esche	Fraxinus excelsior	Feldulme	Ulmus minor
Spitzahorn	Acer platanoides	Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea	Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium	Zitterpappel	Populus tremula

Sträucher (mindestens leichte Heister, leichte Sträucher):

Faulbaum	Rhamnus frangula	Feldahorn	Acer campestre
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea	Holunder	Sambucus nigra
Hundsrose	Rosa canina	Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Salweide	Salix caprea	Schlehe	Prunus spinosa
Schneeball	Viburnum opulus	Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna	Wildapfel	Malus sylvestris

Pflanzabstand: 1 x 1 Meter

4 FLÄCHEN FÜR WASSIMMAEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT/ AUSGLEICHSFLÄCHEN (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind folgendermaßen zu entwickeln:

Ausgleichsfläche A1: Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Bei Dominanz nitrophytischer Arten ggf. Mahd der Fläche in den ersten 2 Jahren zur Ausbildung des Standorts mit Abtransport des Mähgutes. 20% der Fläche sind im Randbereich bzw. als Gruppen über die Fläche verteilt mit Laubstäuchern zu bepflanzen.

Gehölzauswahl: s. Strauchpflanzungen (Nr. 3.1)

Ausgleichsfläche A2: Die Fläche bezieht den Gewässerlauf und die naturnahen Rgenrückhaltebecken R1 und R2 mit ein und dient als Gewässerpufferstreifen. Er ist der Sukzession zu überlassen, Teile des bestehenden Gräsrands, der Ackerbrache sowie Birken und Obstbäume ehemaliger Gärten, die in der Fläche liegen, sind miteinzubeziehen und der Sukzession zu überlassen. 20% der Fläche sind als Abschirmung insbesondere am Rande des Pufferstreifens mit Laubstäuchern zu bepflanzen. Im östlichen Bereich ist die Zufahrt zur Abwasserpumpstation als Rasenweg sicherzustellen.
Gehölzauswahl: s. Strauchpflanzungen (s. Nr. 3.1), an Regenrückhaltebecken zusätzlich Arten, wie an Wassergräben (s. Nr. 3.2)

5 FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Die Regenrückhaltebecken sind mit buchtenreichen Flachwasserzonen naturnah auszubilden (Böschungsneigungen ca. 1:3 bis 1:7). Der bestehende Tümpel am Gewässerlauf ist zu erhalten und durch eine Erweiterung des Ufers mit Flachwasserzonen zu einem naturnahen Regenrückhaltebecken zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, 25a,b BauGB).
Die Größenordnung der dargestellten Wasserflächen (Regenrückhaltebecken) und offenen Gräben sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Die Größen sind den wasserbaulichen Berechnungen anzugleichen.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE/ ANPFLANZUNG VON STRASSENBÄUMEN AUF ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 25a BauGB)
Die Planstraßen A,D und G sowie der Platz an der Planstraße A sind mit großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen der im folgenden genannten Arten zu bepflanzen (mindest ein Baum je 4 Stellplätze). Für Baumscheiben sind mindestens 10 m² bei einer Mindestbreite von 2 Metern vorzusehen.
Die Darstellung der Straßenbaumstandorte und die Aufteilung der Stellplätze ist nicht Gegenstand der Festsetzungen und den notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken anzupassen.

Arten (mind. STU 16/18, 3xv.):

Planstraße A:		Stieleichen	Quercus robur
Planstraße C/D/F:		Winterlinde	Tilia cordata
Planstraße G:		Spitzahorn	Acer platanoides
Platz an der Planstraße A:		Kastanie	Aesculus hippocastanum

6.2 VERSICKERUNGSFÄHIGES MATERIAL AUF VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
Parkplätze und Gehwege sowie Plätze im öffentlichen Straßenraum und Wege mit Geh- und Fahrrecht (Wohnstraßen) sind mit breitfugigem Pflaster mit 20-30% Fugenanteil oder versickerungsfähigem Pflaster (Öko-Pflaster), Fuß-/ Fahrradwege im Grünzug mit wassergebundenerer Decke auszubilden.

6.3 Die Erschließungsstraßen sind dem natürlichen Relief anzupassen. Zum Ausgleich von Höhenunterschieden sind Abweichungen von 0,50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB).

ES GILT DIE BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.4.1993

HINWEIS: Für das Plangebiet hat die Gemeinde Scharbeutz den Aufbau einer Nahwärmeversorgung beschlossen. Die entsprechende Satzung ist zu beachten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung der Gemeindevertretung vom 13.5.1996 und 26.9.1996 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein sowie nach Genehmigung der örtlichen Bauvorschriften der LBO durch den Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.45 "Redderkrog" für das Gebiet südlich der B 76, westlich von Nöttingsweg und Lindenallee, nördlich des Kammerweges und östlich der Schulstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE :

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.6.1993.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten Süd und im Ostholsteiner Anzeiger am 11.9.1993 erfolgt.

Gemeinde Scharbeutz , den 22. Jan. 1997 – Der Bürgermeister –

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 20.9.1993 durchgeführt worden.

Gemeinde Scharbeutz , den 22. Jan. 1997 – Der Bürgermeister –

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.5.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gemeinde Scharbeutz , den – Der Bürgermeister –

Die Gemeindevertretung hat am 26.9.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gemeinde Scharbeutz , den 22 Jan. 1997 – Der Bürgermeister –

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4.12.1995 bis zum 5.1.1996 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 21.11.1995 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten Süd ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Scharbeutz , den – Der Bürgermeister –

Der katastermäßige Bestand am 21.01.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Lübeck, den 21.1.1997 – Der Vermessungsingenieur –

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.5.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Scharbeutz , den 22 Jan. 1997 – Der Bürgermeister –

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 17.6.1996 bis zum 19.7.1996 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.
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 8.8.1996 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholsteiner Nachrichten Süd ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemeinde Scharbeutz , den 22 Jan. 1997 – Der Bürgermeister –

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.9.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gemeinde Scharbeutz , den 22 Jan. 1997 – Der Bürgermeister –

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.5.1996 und 26.9.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 13.5.1996 gebilligt.

Gemeinde Scharbeutz , den 22 Jan. 1997 – Der Bürgermeister –

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 24. Feb. 1997 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 6. Mai 1997 Az. 6/61.01.19.95-Sch erklärt, daß
– er keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend macht
– die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.
Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

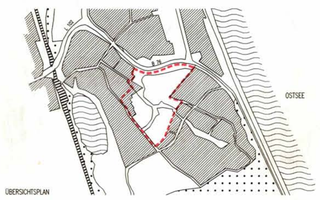
Gemeinde Scharbeutz , den 10. Sep. 1997 – Der Bürgermeister –

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

Gemeinde Scharbeutz , den 10. Sep. 1997 – Der Bürgermeister –

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplanes 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 10.10.1997 (seit dem 10.10.1997 bis zum) ortsüblich bekanntgemacht 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 § 4 Abs.3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz , den – Der Bürgermeister –



ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ
BEBAUUNGSPLAN NR. 45 – Sch " REDDERKROG"

Dieser Plan ist Grundlage für Verfügung vom 6.5.97 Az. 6/61.01.19.95-Sch

DIGILANDRAT des Kreises Ostholstein – Amt für Planung und Nachhaltige Entwicklung – im Auftrage:

Gez. Sch/ks

stadtplanung bruns