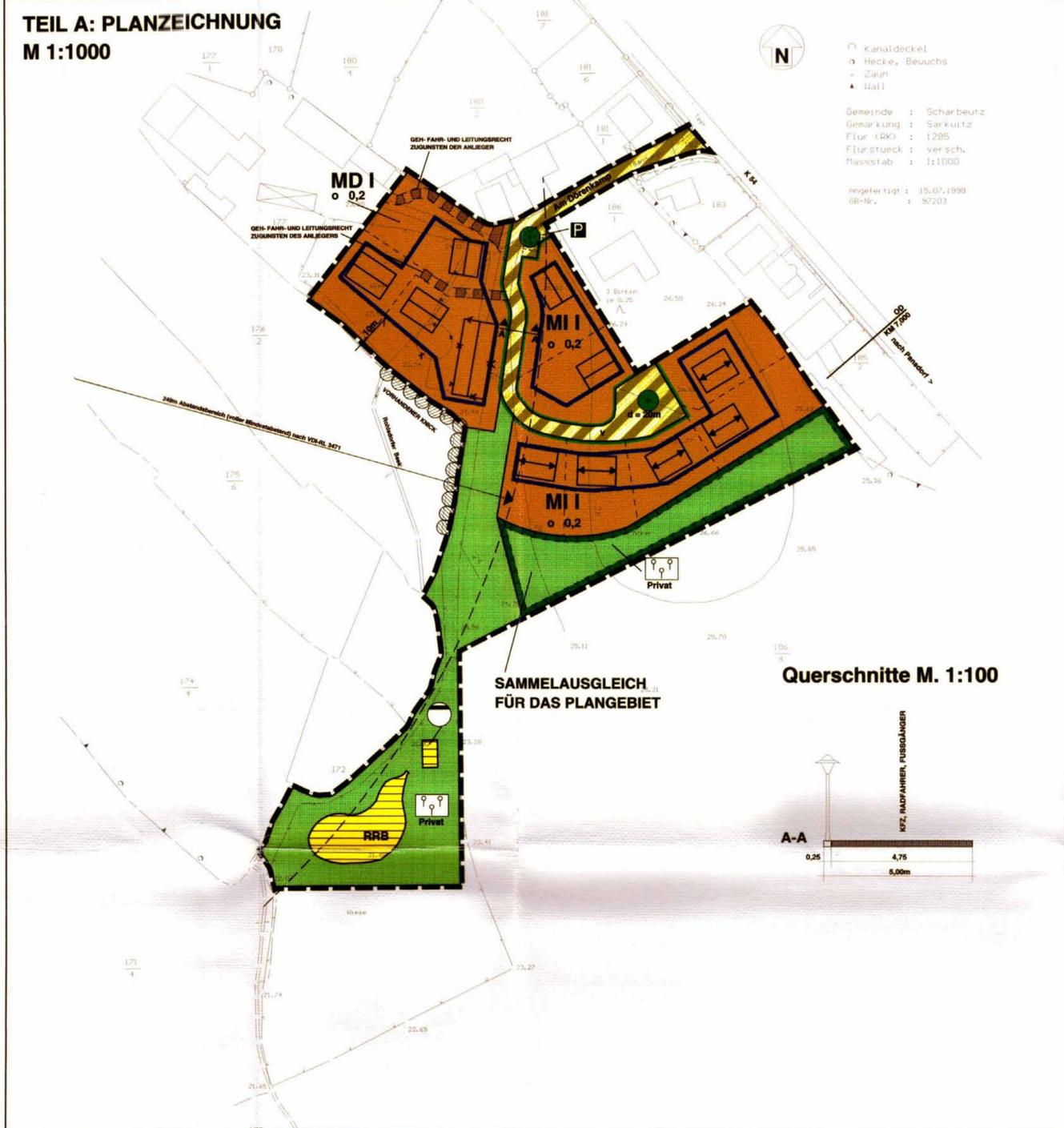


TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

VERKEHRSLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG

GRÜNFLÄCHEN

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

BAUGESTALTERISCH FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

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

§ 6 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
16BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

§ 1 Abs. 1 Nr.14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr.20,25 und Abs.1a BauGB

§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.1a BauGB

§ 9 Nr.25a BauGB

§ 92 LBO

§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

§ 4 Abs. 1 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Im MD- und MI-Gebiet sind in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.2 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude im Plangebiet darf nicht mehr als 0,40m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungseitiger Gebäudefront.

3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

3.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE
Im MD- und MI-Gebiet sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 32° bis 42° zulässig.

3.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE
Dächer: Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Glasierte Pfannen sind zulässig. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie sind zulässig.
Außenwände: Es sind rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

3.3 STELLPLÄTZE
Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großflüchtigem Material herzustellen (z. B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflaster mit mind. 25% Fuganteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

3.4 GARAGEN UND NEBENGEBAUDE IM PLANGEBIET
Für Garagen und Nebenanlagen, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden.

3.5 EINFRIEDUNGEN
Im Plangebiet sind Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche als Hecken aus Laubgehölzen wie z.B.:
Rot-Buche Fagus sylvatica
Hainbuche Carpinus betulus
Liguster Ligustrum vulgare
zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.

3.6 AUSNAHMEN VON DEN BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
Von den baugestalterischen Festsetzungen sind Ausnahmen bei Niedrig-Energie-Bauweise zulässig, wenn die Niedrig-Energie-Haus-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein in der jeweils aktuellen Fassung eingehalten wird.

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 und Abs.1a BauGB)

4.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Streuobstwiese anzulegen und extensiv zu nutzen. Je angefangene 100m² ist ein großwachsener Obstbaum dauerhaft zu erhalten. Die Zufahrten zu den Entsorgungsanlagen sind versickerungsfähig zu erstellen. Das Regenrückhaltebecken ist naturnah zu gestalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Scharbeutz durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.06.1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.94 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.06.06 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 -Sch- der Gemeinde Scharbeutz für ein Gebiet in Sarkwitz, Am Dörenkamp - Teilfläche des Flurstücks 186/2; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.09.04. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Teil Ostholstein Süd" am 09.09.04 erfolgt. vom 16.09. bis einschließlich 30.09.05
- 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 27.06.06 durchgeführt worden.
- 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.06.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- 1d) Die Gemeindevertretung hat am 30.06.06 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.06 bis zum 11.07.06 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.06.06 im "Ostholsteiner Anzeiger" erfolgt. In der Lübecker Nachrichten
- 1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.06 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1g) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 9, Abs. 3, Satz 3 i.V. mit § 13, Nr. 2 BauGB statt.
- 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.06 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.06.06 gebilligt.
Scharbeutz, 27.07.2006
 - Bürgermeister -
- 2) Der katastermäßige Bestand am 14.12.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Eutin, 10.07.2006
 - Off. best. Verm.-Ing. -
- 3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt.
Scharbeutz, 11.07.2006
 - Bürgermeister -
- 4) Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16.07.06 in den "Lübecker Nachrichten-Teil Ostholstein Süd" 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.1 BauGB, § 4, Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erheben von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Unbeschadet ist ferner die Verletzung der in § 4, Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO), wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist. Die Satzung ist mithin am 11.07.06 in Kraft getreten.
Scharbeutz, 18.07.2006
 - Bürgermeister -

**SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 36 - Sch -**

für ein Gebiet in Sarkwitz, Am Dörenkamp - Teilfläche des Flurstücks 186/2.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000
Stand: 20. Februar 2001

