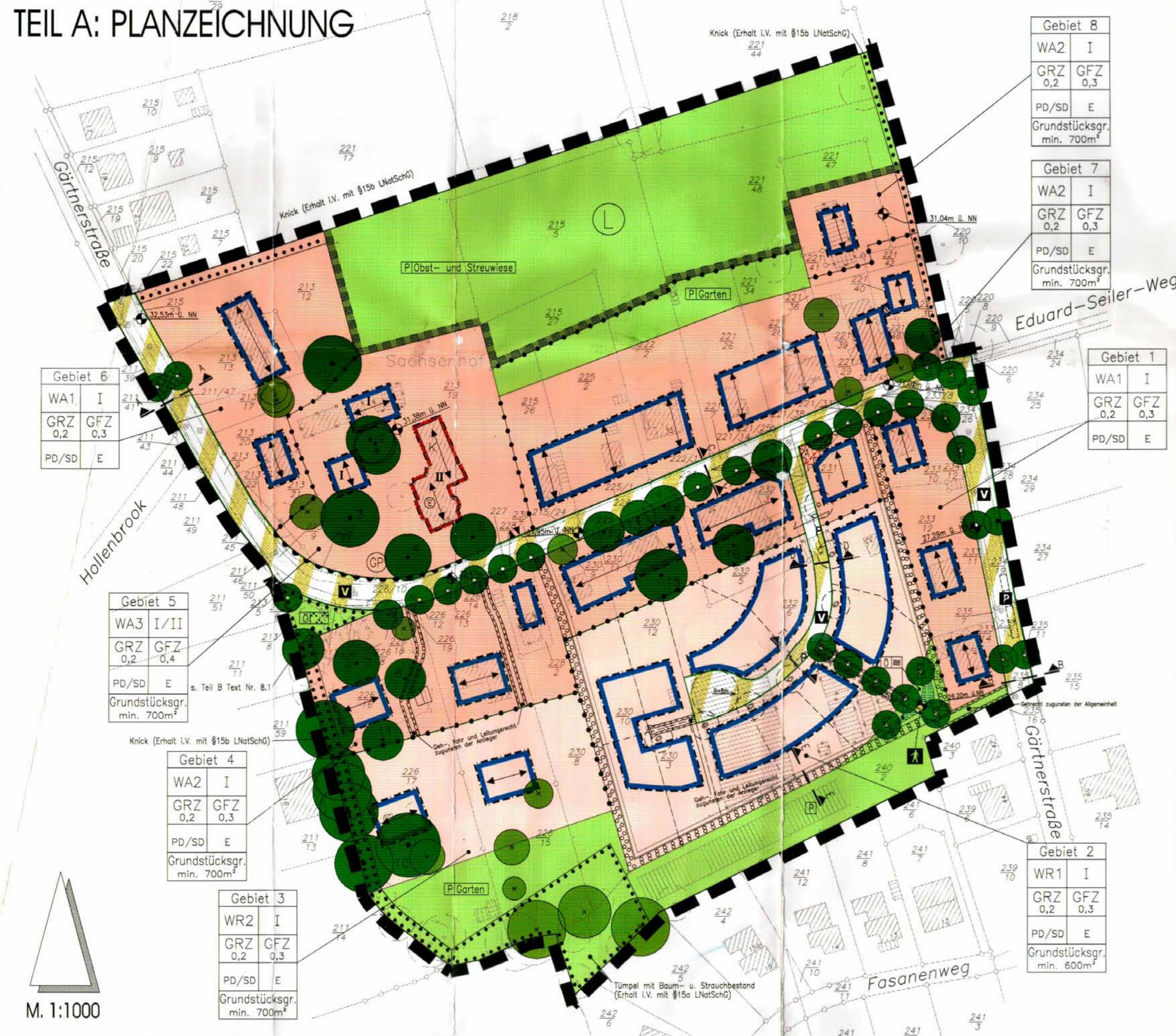


SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ BP NR. 56 -SCH- "KLINGBERG SACHSENHOF"

Aufgrund des §10 und des §172 der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BauGB) in der zuletzt genannten Fassung sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Sch.-u. S. 321) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 -Sch- für das Gebiet Klingberg, Gärtnersstraße, von Eduard-Seller-Weg bis Hollenbrook "Klingberg Sachsenhof", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §1 Abs. 6 sowie §4 der BauNO)
 1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete (§4 BauNO) ist gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNO die Ausnahme "Tankstelle" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß §1 Abs. 5 BauNO ist die bestimmte Art der Nutzung "Nicht störende Handwerksbetriebe" nur als Ausnahme zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §20 Abs. 3 BauNO)
 2.1 Bei der Ermittlung der Geschosshöhe sind gemäß §20 Abs. 3 BauNO die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 3.1 Die Anzahl der Wohneinheiten wird in den Wohngebieten – mit Ausnahme des WA3-Gebietes (Sachsenhof) – auf maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bei den Grundstücken bis zu 1000 m² begrenzt. Auf allen Grundstücken mit einer Größe von mehr als 1000 m² sind insgesamt maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

3.2 In dem WA3 – Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 4 Wohneinheiten in den beiden eingeschossigen Baufeldern und maximal 9 Wohneinheiten in den beiden erhaltenen Gebäuden begrenzt.

4. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §22/23 BauNO)
 4.1 Abweichungen bis zu 1,5 m von Baugrenzen sind zulässig, wenn diese durch untergeordnete gebäudebegleitende Elemente bedingt sind und der zu erhaltende Baumbestand davon nicht beeinträchtigt wird.

5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§9 Abs. 2 BauGB i.V. mit §18 BauNO)
 5.1 In den WA-Gebieten dürfen die baulichen Anlagen die an die Straßenseite angrenzen mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses nicht höher als 0,40 m über der nächstliegenden Bezugshöhe (s. Planzeichnung) 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.

6. SICHTDRECKE (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 6.1 In den Gebieten §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtdreiecken dürfen Einfriedungen, Hecken und Strauchwerk eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Einzelbäume sind zulässig mit einer Kronensatzhöhe von mindestens 2,5 m.

7. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und Abs. 6 BauGB i.V. mit §14 BauNO und §15b LNatSchG)
 7.1 Die Schnitthecken, die an die Gärtnersstraße angrenzen, sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB zu erhalten oder durch Neupflanzung zu ersetzen.
 7.2 Aufschüttungen und Abgraben außerhalb der Gebäudeflächen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB unzulässig.
 7.3 Alle Stellplatzflächen auf privaten Grundstücksflächen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.
 7.4 Zu den gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V. mit §15b LNatSchG zu erhaltenden Knicks ist bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebengebäuden im Sinne des §14 BauNO ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

8. AUSGLEICHSMASSNAHME "ENTSIEGLUNG UND BEGRÜNDUNG DER GÄRTNERSTRASSE" SOWIE "ÖFFENTLICHER FEUCHT-/REGENRÜCKHALTEBEREICH" (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)
 8.1 Die Gärtnersstraße ist zwischen der Kurve am Sachsenhof und der Einmündung Eduard-Seller-Weg von 7,0 m Fahrbahn auf 4,75 m zurück zu bauen. Der resultierende Grünstreifen von 1,75 m Breite ist zu begrünen und entsprechend der Planzeichnung mit Einzelbäumen zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB).
 8.2 Die Anpflanzbindungen im Straßenraum der westlichen Gärtnersstraße sind mit Winterlinde (Tilia cordata) zu erfüllen und auf Dauer zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB).
 8.3 Die Pflanzpflichten für Einzelbäume (S) im Bereich der östlichen Gärtnersstraße sind mit standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen und auf Dauer zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB).
 8.4 Das Dach- und Oberflächenwasser, welches nicht der Versickerung auf den privaten Gartenflächen und/oder den technischen Bodenversickerungsanlagen zugeführt wird, ist in einem offenen Grabensystem parallel zur anzuflanzenden, standortgerechten Laubhecke zu sammeln und dem öffentlichen Feucht- und Regenrückhaltebereich zuzuführen (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB).
 8.5 Die Regenrückhalte- und Vorklärbereiche (Böschungsgeneigung 1:3 und 1:10) sind ebenso wie der nordwestliche Übergangsbereich der öffentlichen Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft naturnah auszubilden. Neben den Initialpflanzungen von Ufergehölzen und Röhrichtarten sind die Anpflanzbindungen für Einzelbäume im Feuchtbereich und auf der nördlich weiterführenden Gehwegverbindung mit standortgerechten Laubbäumen zu erfüllen und auf Dauer zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB).

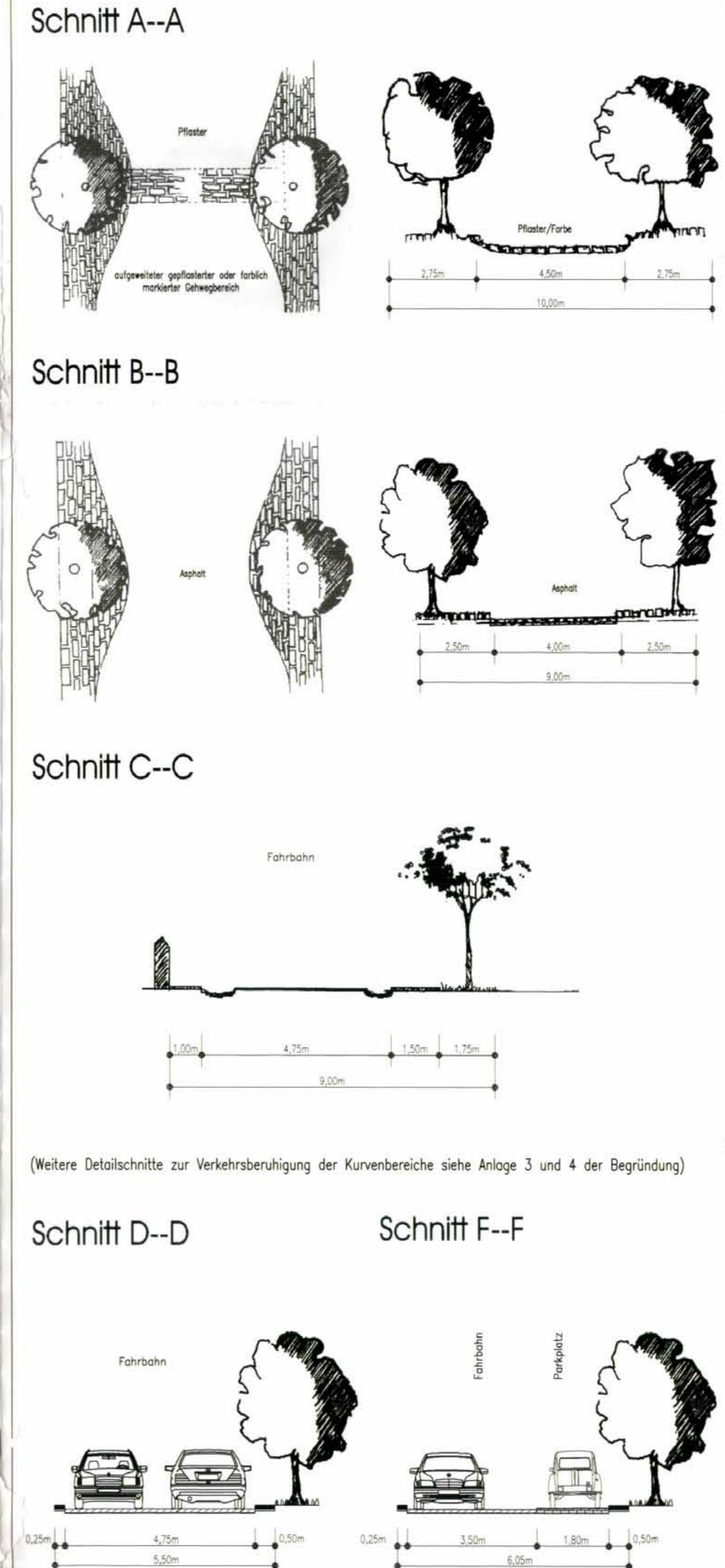
9. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 Abs. 1 LBO)
 9.1 **Dächer**
 Alle Hauptgebäude, sind mit einem Satteldach, Krüppelwalmdach oder Pultdach zu versehen. Die Dachneigung ist im Gebiet 2 mit 35°-45° und in allen anderen Baugebieten mit 35°-50° festgesetzt. Die Dächer sind entweder mit roten bzw. rotbraunen oder anthrazit-farbenen Pfannen oder Dachziegeln einzudecken oder als Rast- oder Gründächer auszulagern. Wenn Gründächer errichtet werden, ist eine Reduzierung der Dachneigung querschnittsweise zulässig. Glasierete Pfannen oder Dachziegel sind nicht zulässig. Die Errichtung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren ist an den Dachflächen zulässig. Giebeln sind als Giebel-, Schlep-, Rund- oder Dreiecksgiebel oder als Glasaufsatz bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Die Dachneigungen der Nebengebäude und Garagen sind an die Hauptgebäudedachneigungen anzupassen. Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, sofern sie als Gründach ausgebildet werden. Carportdächer sind von der Anpassungsfestsetzung für die Dachneigung ausgenommen.
 9.2 **Traufhöhe**
 Die Traufhöhen der eingeschossigen Gebäude werden auf max. 3,50 m, bezogen auf das gewachsene Gelände, begrenzt.
 9.3 **Einfriedigungen**
 Im Falle der Einfriedigung der Grundstücksgrenzen sind geschnittene oder freilebende Hecken zu verwenden. Zusätzlich kann hinter der Hecke im Grundstück zugewandten Bereich ein Zaun bis 0,90 m Höhe gesetzt werden.

10. FESTSETZUNGEN ZUR ERHALTUNG DER STADTEBAULICHEN EIGENART DES GEBIETES (§172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 10.1 Im WA3 – Gebiet sind die als erhaltenwert festgesetzten Gebäude einschließlich des Gartenpavillons auf Dauer in ihrer ursprünglichen Fassaden- und Dachgestaltung zu erhalten.

Es gilt die Bauunterschiedsverordnung 1990 in der Fassung vom 22.4.1993.

HINWEIS:
 Im nördlichen Bereich des Plangebietes liegt die in der Planzeichnung festgesetzte Landschaftsschutzgebietfläche der Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Pönitzer Seenplatte und Hoffwiesen" vom 26.02.2003.
 Gemäß §4 Abs. 1 gilt im LSG folgendes grundsätzliches Verbot:
 "Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern können oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere wenn sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild verunstalten können."

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches –BauGB– i.V. mit §§3 und 4 der Bauunterschiedsverordnung –BauUNO–)

- WR Reine Wohngebiete (§3 BauNO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNO)
- GRZ Grundflächenzahl (z.B. 0,2)
- GFZ Geschosflächenzahl (z.B. 0,3)
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Höhe der baulichen Anlagen über Normal Null (U. NN) (s. Teil B Text Nr. 5.1)

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

- Baugrenze
- Baulinie
- E Nur Pultdach zulässig
- PD/SD Nur Pultdach / Sattel- und Krüppelwalmdach zulässig
- Finstrichtung

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

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Parkfläche
 - Verkehrsberuhigter Bereich – 30 km/h-Zone –
 - Öffentlicher Fußweg
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Ein- und Ausfahrtbereich

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

- Flächensignatur
- Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Regenrückhalte-, Feuchtbereich
 - Öffentlich
 - Privat

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

- Anpflanzen von Winterlinde / standortgerechte Laubbäume (s. Teil B Text Nr. 8.2, 8.3 und 8.5 gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrünung der Flächen, mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen zur Anpflanzung einer standortgerechten Laubhecke gemäß Text Nr. 8.4 (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB i.V. mit §1a Abs. 3 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet "Pönitzer Seenplatte und Hoffwiesen" s. Hinweis

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind –Sichtdreiecke– (§9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für temporäre Gemeinschaftsstandorte zur Abfallentsorgung (§9 Abs. 1 Nr. 14 und 22 BauGB)
- Zu erhaltender Gartenpavillon (s. Teil B Text Nr. 10.1)
- Erhaltenswerte Gebäude gemäß Teil B Text Nr. 10.1 (§172 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 BauNO)
- Zuordnung der Nutzung

Nachrichtliche Übernahme aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

- Einfaches Kulturdenkmal gemäß §1 Abs. 2 DSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

- Gepflasterte oder farbig markierte Fahrbahnzone
- Entfallender Gebäudebestand
- Arcade
- Freizuhaltende Sichtflächen (Sichtdreiecke s. Teil B Text Nr. 6.1)
- Flurstücksnummern
- Flurstücksgrenzen
- Gepflanzte Grundstückstellung
- Anpflanzempfehlung für standortgerechte Laubbäume
- Schutzwürdiger Einzelbaum
- Öffentliche Parkplätze, Lage wird im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt

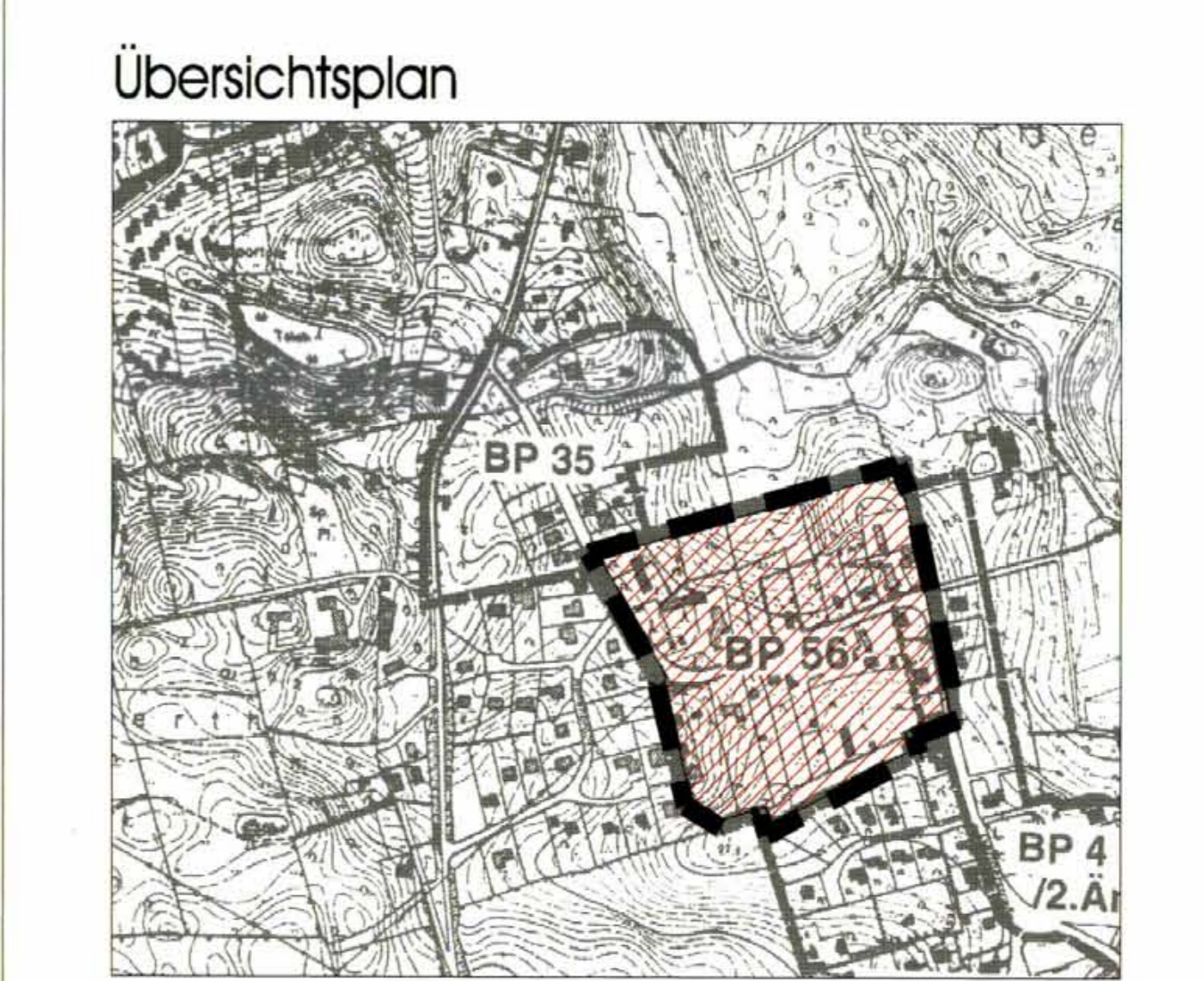
Vorhandene Baumarten

- | | | | | |
|----------------------|-------------|-------------|---------------|------------|
| 1. Roßkastanie | 4. Rotbuche | 7. Rotbuche | 10. Buche | 15. Buche |
| 2. Rotbuche (Gruppe) | 5. Linde | 8. Linde | 11. Walnus | 16. Walnus |
| 3. Kastanie (Roß-) | 6. Walnus | 9. Eiche | 12-14. Linden | 17. Linde |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.10.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten –Ostholsteiner Nachrichten Süd–" am 15.10.1998 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.04.1999 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 12.09.2000 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 18.12.2000 bis 26.01.2001 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.12.2000 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten –Ostholsteiner Nachrichten Süd–" ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.03.2002 bis zum 05.04.2002 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten und die Dauer der Auslegung auf zwei Wochen verkürzt wurde. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.03.2002 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten –Ostholsteiner Nachrichten Süd–" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.06.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 27.06.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Gemeinde Scharbeutz, den 2.8.08.03
 Der Bürgermeister



Satzung der Gemeinde Scharbeutz zum Bebauungsplan Nr. 56 -Sch- "Klingberg Sachsenhof"