

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54 -SCH- "TENNISANLAGE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

SO Sondergebiete (§11 BauNVO)

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

GRmax. Maximale Grundfläche in m² (z.B. 2000 m²)

GRZ Grundflächenzahl (z.B. 0,4)

II Zahl der Vollgeschosse zwingend II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FHmax Firsthöhe maximal

STmax Straßenseitige Traufhöhe maximal

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

Baugrenze

ab Abweichende Bauweise (s. Text Nr. 3)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberührt Bereich

A Rad- und Fußwegverbindung

P Öffentliche Parkplätze

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

Grünflächen

Zweckbestimmung:

Feuchtbereich

Parkanlage

Öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) sowie von Gewässern i.V. mit §15a LdNatSch zum Schutz von Kleingewässern

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carports und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St/Co Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze / Stellplätze / Carports

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Lärmschutzwand - aktive Immissionsschutzmaßnahme (§9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 6 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)

Firsttrichtung

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Geplante Gebäude

Arkade

Sichtdreieck

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete
Die in §4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten Ausnahmen - "Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen" - sind gemäß §1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 54 -sch-.

1.2 Sondergebiete
Die SO-Gebiete "Tennishalle und Ferien" und "Tennisfreiplätze" dienen vorrangig dem Tennissport und tennissportbezogenen Ferien-, Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Innerhalb der Baugrenzen des SO-Gebietes "Tennishalle und Ferien" ist die Errichtung von Tennishallegebäuden, Ferienwohnungen (insgesamt max. 750 m² Wohnfläche), Tennishops und einer Sportgaststätte in einer Größenordnung von insgesamt max. 280 m² sowie einer Hausmeisterwohnung zulässig. Die Anlage und Nutzung von Tennisfreiplätzen wird beschränkt auf das SO-Gebiet "Tennisfreiplätze".

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §16 Abs. 6 BauNVO und §21a Abs. 2 BauNVO)

2.1 Im WA1 - Gebiet werden die auf dem Flurstück 11/64 und 11/67 liegenden Grundstücksanteile der Gemeinschaftsstellplätze gem. §21a Abs. 2 BauNVO für anrechenbar bei Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche des Baugrundstückes erklärt.

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

3.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Treppenhäuser oder Vordächer) bedingt sind.

3.2 Im SO-Gebiet "Tennishalle und Ferien" sind Gebäude in einer Länge von über 50 m und im SO-Gebiet "Tennisfreiplätze" ist die Errichtung von Tennisplätzen in einer Gesamtbreite von über 50 m in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand (abweichende Bauweise = ab) zulässig.

4. Stellplätze und Carports (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Im SO-Gebiet "Tennishalle und Ferien" sind Stellplätze und Carports gemäß §12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich in den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Stellplatzflächen und Privatwege sind wasserdurchlässig zu gestalten. Wenn Pflasterungen technisch erforderlich sind, ist der Ausbau mit Rasenfugenpflaster mit 20 - 30 % Fugenanteil, Rosengittersteine, Poren- bzw. Ökopflaster oder Schotterterrassen vorzunehmen. Die Fußwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wassergebundener Decke auszuführen.

5.2 In den Böschungs- und Knickwallbereichen sind Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen nicht zulässig. Vorhandene heimische und standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten.

5.3 Das Regenrückhalte- bzw. Vorklärbecken (R) ist naturnah auszubilden (Böschungneigung 1:3 bis 1:10, buchtenreiche Flachwasserzonen) und mit Initialpflanzungen von Ufergehölzen und Röhrichten zu versehen.

6. Anpflanz- und Erhaltungsbindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB)

6.1 Die Stellplatz- und Carportanlagen sind mit standortgerechten Laubgehölzarten bis 1,20 m Höhe einzuzüchten. Im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind an den angegebenen Standorten hochstämmige Einzelbäume (Stammumfang 12-14 cm, der Art Acer platanoides "Globosum" - Kugelahorn) zu pflanzen. Die Carportanlagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Alle Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten.

6.2 Die Feuchtbereiche sind nebst Gehölzbestand in den entsprechend festgesetzten Bindungsflächen auf Dauer zu erhalten.

6.3 Der am südwestlichen, öffentlichen Fußweg liegende Gehölzbestand ist auf Dauer zu erhalten und im Übergangsbereich zu den Tennisplätzen (Böschung südlich des Fußweges) mit heimischen und standortgerechten Laubgehölzen (leichte Heister und leichte Sträucher) weiterzuentwickeln.

6.4 Im SO-Gebiet "Tennishalle und Ferien" sind im direkten Umfeld der Tennishalle die vorhandenen Laubgehölze auf Dauer zu erhalten und als "Fassadenbegrünung" weiter zu entwickeln.

6.5 In der östlichen Grünfläche sind an den angegebenen Baumstandorten Hochstämme der Art Quercus robur - Steileiche zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen (§9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses straßenseitig nicht höher als 0,60 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen. In den WA-Gebieten ist die Bezugshöhe die Oberkante der nächstliegenden Straßenverkehrsfläche. In den SO-Gebieten ist der Bezugspunkt die Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei abfallendem oder anstiegsartigem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert / ergänzt werden. Gleiches gilt für Gebäude mit versetzten Geschoßebenen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)

8.1 Die Dachneigung wird in den WA-Gebieten mit 40° ±5°, im SO-Gebiet "Tennishalle und Ferien" mit 25-40° für die Ferienwohnbebauung und mit 25° ±5° für die Tennishalle festgesetzt. Diese Festsetzungen gelten nicht für Nebenanlagen, Grassdächer und Solardächer.

8.2 Für die Dachdeckung der Hauptgebäude in den WA-Gebieten sind nur rote bis rotbraune Pfannen oder Dachsteine zulässig. Im SO-Gebiet "Tennishalle und Ferien" sind rote, rotbraune und graue Dachdeckungen zulässig. Glasierete Pfannen oder Dachsteine sind in allen Baugebieten unzulässig.

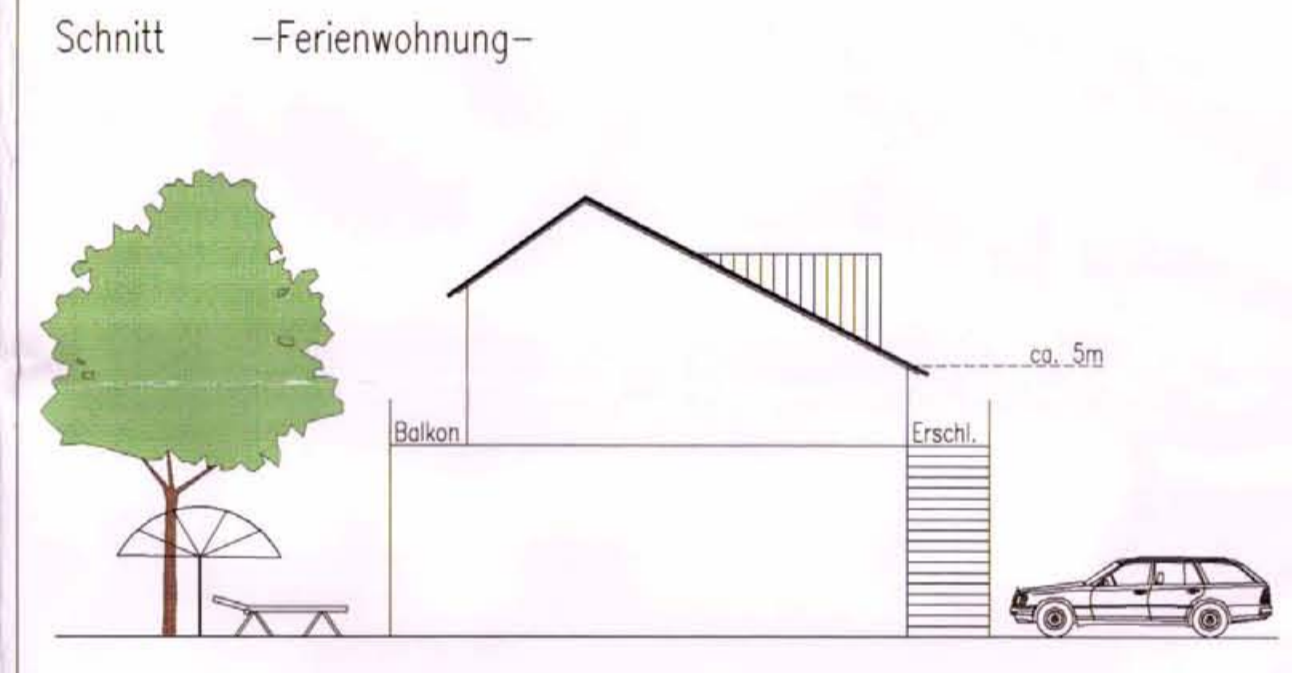
8.3 In allen Baugebieten ist mindestens 75% der Außenwände der Wohngebäude in rot bis rotbraunem Mauerwerk, in weißem Putz oder mit weiß geschlämmtem Stein auszuführen. Die Außenwände der Tennishalle sind in den selben Farben wie die SO-Anbauten zu gestalten.

8.4 Als straßenseitige Einfriedigungen sind ausschließlich Laubhecken oder Lattenzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

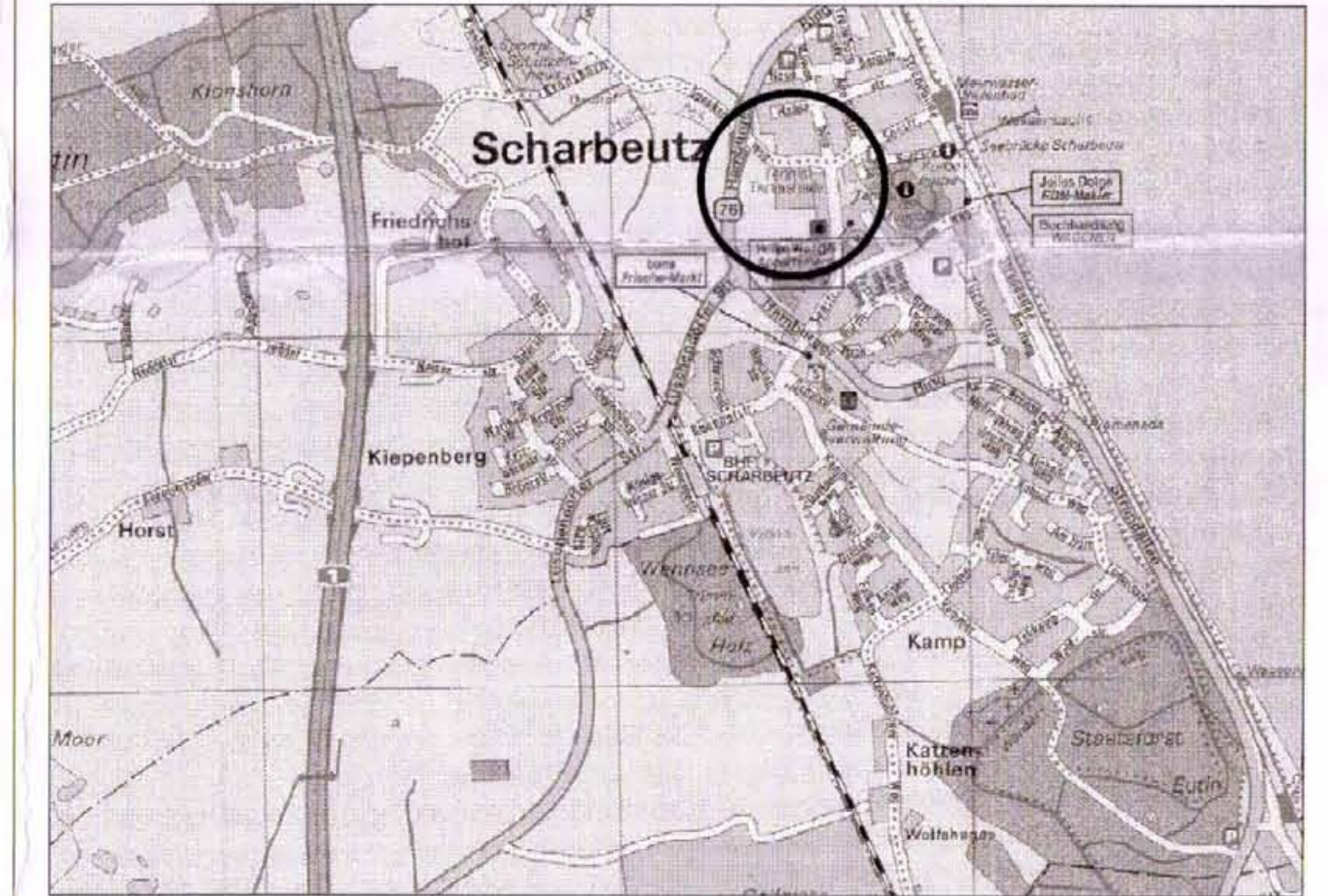
8.5 Carportanlagen sind ohne Seitenwände und aus dem Material Holz zu erstellen.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 22.4.1993

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



ÜBERSICHTSPLAN



Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB '97) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 -Sch- "Tennisanlage" für das Gebiet Scharbeutz östlich des Hamburger Rings, westlich der Seestraße, südlich des Speckenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.11.1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten "Teil Ostholsteiner Nachrichten" am 16.02.1999 erfolgt.

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch Aushang in der Gemeindeverwaltung in der Zeit vom 01.03. - 05.03.1999 durchgeführt worden.

3) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4) Der Bauausschuß der Gemeindevertretung hat am 05.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2001 bis einschließlich 03.08.2001 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 19.06.2001 in den Lübecker Nachrichten -Ausgabe Ostholsteiner Teil Süd- ortsüblich bekanntgemacht.

6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt. Für den Plan mit Begründung wurde nach §233 Abs. 1 BauGB '97 die Umstellung des Verfahrens auf das BauGB '97 beschlossen.

Gemeinde Scharbeutz, den 15.03.02

Der Bürgermeister

Eutin, den 18.03.2002

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Gemeinde Scharbeutz, den 21.03.02

Der Bürgermeister

10) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.03.02 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten -Ausgabe Ostholsteiner Teil Süd- ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 mithin am 28.03.02 in Kraft getreten.

Gemeinde Scharbeutz, den 23.04.02

Der Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 54 -SCH- "TENNISANLAGE"

für das Gebiet Scharbeutz östlich des Hamburger Rings, westlich der Seestraße, südlich des Speckenweges

Bearbeitet: LJ/PO

stadtplanung brun