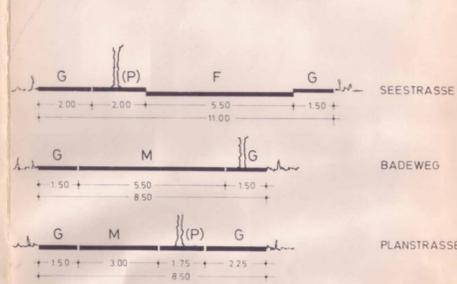
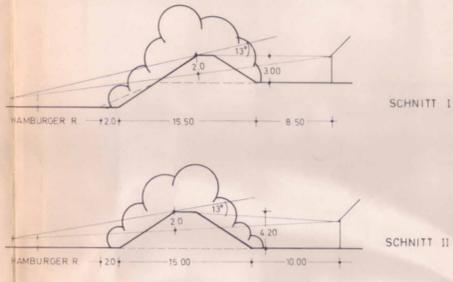


TEIL A - PLANZEICHNUNG

STRASSENPROFILE M.1:100



WALLPROFILE M.1:300



M.1:1000

SCHNITT I

SCHN II



PLANZEICHNERKLÄRUNG

Braun von 06.07.1979 und BauVO von 15.09.1977

ZEICHEN	BEDEUTUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
[Symbol]	I. FESTSETZUNGEN	
[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BrauV
[Symbol]	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BrauV
[Symbol]	WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauVO
[Symbol]	MI MISCHEGEBIET	§ 6 BauVO
[Symbol]	SO SONSTIGE SONDERGEBIETE (KURGEBIET)	§ 11 BauVO
[Symbol]	KLASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BrauV
[Symbol]	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 + 17 BrauV
[Symbol]	GR 150m ² (0,3)	
[Symbol]	GF 230m ²	
[Symbol]	HOCHSTGRENZE DER GRUNDFLÄCHE	
[Symbol]	HOCHSTGRENZE DER GESCHOSSFLÄCHE	
[Symbol]	ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HOCHSTGRENZE	
[Symbol]	D NACHGESCHOSS	
[Symbol]	WÄHNHEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BrauV
[Symbol]	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauVO
[Symbol]	NUR EINZELHAUSER ZULASSUNG	
[Symbol]	ÜBERSCHAUBARE UND NICHT ÜBERSCHAUBARE GRUNDSTÜCKSFLECHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BrauV
[Symbol]	BAULINIE	§ 23 BauVO
[Symbol]	BAUGRENZE	§ 23 BauVO
[Symbol]	FÜRSTRICHUNG VERBODLICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BrauV
[Symbol]	FLECHEN FÜR STELLPLATZE UND GARAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BrauV
[Symbol]	ST STELLPLATZE	
[Symbol]	FELCHEN ODER RAUFRINNSTÖCKE FÜR DEN GEMEINDBEAR	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BrauV
[Symbol]	VERWALTUNGSKODICE	
[Symbol]	HOTEL	
[Symbol]	BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLECHEN, DER DURCH BESONDERE STADTBÄULICHE GRÜNDE ERFORDERT WIRD	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BrauV
[Symbol]	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKSFLECHEN (SICHT-DREIECKE)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BrauV
[Symbol]	VERKEHRSFLECHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BrauV
[Symbol]	STRASSENVERKEHRSFLECHEN	
[Symbol]	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
[Symbol]	STRASSENGRENZUNGSLINIE EINFAHRT	
[Symbol]	OPERTÄGLICHE PARKFLÄCHEN	
[Symbol]	FLECHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BrauV
[Symbol]	TRAFOSTATION	
[Symbol]	PROFLECHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BrauV
[Symbol]	ÖFFENTLICHE PARZELLEN	
[Symbol]	ÖFFENTLICHER SPIELPLATZ	
[Symbol]	VERKEHRSGRÖN PRIV. IMMISSIONSGRÖN	
[Symbol]	PRIVATE TENNISPLATZ	
[Symbol]	FLECHEN FÜR AGRARBRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BrauV
[Symbol]	ÖFFENTLICHE UND LEITUNGSFLECHEN ZU BELASTENDE FLECHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BrauV
[Symbol]	ANPFLANZUNGS- BZGL. ERHALTUNGSGRÖN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 + 9 BrauV
[Symbol]	PFLANZGRÖN FÜR EINZELRÄUME	
[Symbol]	PFLANZGRÖN FÜR WALLPFLANZUNG	
[Symbol]	BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON EINZELBAUMEN	
[Symbol]	BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON KREISLÄN	
[Symbol]	BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON WASSERFLÄCHEN	
[Symbol]	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 4 BrauV
[Symbol]	ERHALTENSWEERTES GERÄUDE	§ 82(1) Nr. 2 LBO/83 i.V.m. § 9(4) BrauV
[Symbol]	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORM-CHARAKTER	
[Symbol]	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
[Symbol]	KONTRIFORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
[Symbol]	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
[Symbol]	KONTRIFORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
[Symbol]	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
[Symbol]	WANDERWEG	
[Symbol]	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
[Symbol]	HÖHENLINIEN	
[Symbol]	SICHTDREIECKE	
[Symbol]	BOSCHUNGEN VORHANDEN	
[Symbol]	BOSCHUNGEN GEPLANT	

TEIL B - TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
 Im WA sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleinviehhaltung nach § 4 (3) Nr. 2-4 BauVO gemäß § 1 (6) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 In den WA I-Gebieten dürfen Wohngebäude gemäß § 4 (4) BauVO nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
 1.2 Mischgebiete (MI)
 In MI sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauVO gemäß § 1 (5) BauVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 1.3 Sonstige Sondergebiete (SO)
 (1) Das sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - dient in Ergänzung der Kurgebiete mit Beherbergungsbetrieben der Kur, der Erholung, der Freizeitgestaltung und dem Sport.
 (2) Zulässig sind:
 1. Anlagen für gesundheitliche, soziale und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
 2. Läden, Schenk- und Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, soweit sie mit der vorgenannten Nutzung verbunden sind,
 3. Anlagen für die Verwaltung der zulässigen Nutzungen,
 4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 5. Gebäude und Räume nach § 11 BauVO für die Gesundheit und dem Sport dienende Berufe,
 6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 (3) Nicht zugelassen sind jegliche Arten von Wohnheimen, Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen.
 1.4 Geschossigkeit
 Ein zusätzliches Geschoss ist zulässig, wenn das Gefälle innerhalb der bebaubaren Fläche mehr als 1,50 m beträgt.
 1.5 Grundflächenzahl
 In SO-Gebiet kann gemäß § 17 (5) BauVO die Grundflächenzahl in Ausnahmefällen überschritten werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.
 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BrauV)
 2.1 Abweichende Bauweise
 In der abweichenden Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BrauV sind folgende Abweichungen zulässig:
 2.2 Bauweise
 Ein Abweichen von der Bauweise um höchstens 2 m ist auf max 1/3 der betreffenden Gebäudeseite zulässig.
 3. Nebenanlagen, Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BrauV)
 3.1 Nebenanlagen
 Untergeschossene Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 3.2 Garagen
 Garagen müssen im baulichen Verbund mit dem Hauptgebäude erstellt werden. Sie dürfen nicht vor eine einheitl. Gebäudeseite treten.
 4. Sichtdreiecke (§ 9 (1) Nr. 10 BrauV)
 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenebene unzulässig.
 5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BrauV)
 Im verkehrsberuhigten Bereich ist auf eine Trennung von Gehweg und Fahrbahn durch Bordsteine zu verzichten. Als Straßenbelag sind kleinteilige Materialien zu wählen.
 6. Fahr-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BrauV)
 Eine fahrlässige Verbindung von der Seestraße über den Park des ehemaligen Augustushofes, den Spielplatz und die Grünfläche an Hamburger Ring zur höhengleichen Überquerung des Ringes ist als unrichtig zu Gunsten der Allgemeinheit zu sichern.
 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BrauV)
 Als Immissionsschutz sind im Sinne der Planzeichnung Wälle aufzuschütten und zu bepflanzen sowie als nördlichen Abschluss eine dicht bepflanzte Parkanlage zu erstellen.
 8. Das Anpflanzen von Büäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 + 9 BrauV)
 In der Seestraße und dem Badeweg ist die Kaiserlinde - Tilia pallida - und in der Planstraße die gefüllte Blütenform - Tilia pulchra - zu pflanzen. Die genannten Büäume sind als 3 bzw. 4-jährige Hochstämmen mit einem Stammumfang von 18-20 cm einzurichten. Jeder Baum ist mit einer 4 m hohen, aus Stroh und Gefährten geschützten Bauweise sowie einem Belüftung-, Dünge- und Bewässerungssystem zu versehen.
 8.2 Bepflanzung der Lärmschutzwälle und der an den höhengleichen Überweg anschließenden Parkanlagen.
 Der Wall und die Parkanlage sind folgendermaßen zu bepflanzen:
 Stieleiche - Quercus pedunculata
 Sommerlinde - Tilia platyphyllos
 Harlekuine - Cornus betulus
 Acer pseudoplatanus
 Hainbuche - Corylus avellana
 Haselnuß - Corylus avellana
 Schneeball - Viburnum opulus
 Flieder - Syringa vulgaris
 Hartweilchen - Cornus sanguinea
 Wildstachelbeere - Ribes divaricatum
 Jeder ist auf einen hohen Anteil von Büäumen und Sträuchern zu achten.
 Pflanzabstand max. 1,00 m x 1,00 m.
 8.3 Anpflanzungen südlich des Speckenweges
 Die Parkanlage, die Baumgruppen um den Parkplatz und die Grünfläche am Regenschuttwall sind aus folgenden Gehäuzen aufzubauen:
 Feldahorn - Acer campestre
 Schwarzerle - Alnus glutinosa
 Winterlinde - Tilia cordata
 Haselnuß - Corylus avellana
 Vogelkirsche - Prunus avium
 Faulbuche - Fraxinus excelsior
 Buchweide - Salix prostrata
 Graue Weide - Salix incana
 Holunder - Sambucus nigra
 9. Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Büäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 + 9 BrauV)
 9.1 Einzelbäume
 Die Büäume des Augustushofes sind zu erhalten. Falls sie sich infolge der Straßenerweiterung auf dem Gehweg befinden, ist ggf. der Gehweg auf Kosten einzelner Parzellanten zu verbreitern.
 9.2 Knick
 Der in der Planzeichnung festgesetzte Knick ist zur Bestandssicherung alle 7 - 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Überhälter. Lücken sind zu schließen.
 10. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (2) BrauV)
 Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberfläche des Erdschulftfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 Soweit in Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,40 über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
 Bezugspunkt ist:
 a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte,
 b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
 c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
 11. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 (4) BrauV i.V.m. § 111 LBO)
 11.1 Dächer
 Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 40 ± 5° - in dem SO-Gebiet 25 ± 5° - auszuführen. Sie sind mit roten/rotbraun. In den WA II-, MI- und SO-Gebieten auch mit anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. Integrierte Solaranlagen sind zulässig.
 11.2 Wände
 Außenwände: weißer Putz oder weißer bzw. weiß geschlämter Stein.
 In den WA II-, MI- und SO-Gebieten auch mit anthrazitfarbenen Pfannen zu decken. Integrierte Solaranlagen sind zulässig.
 Es kann gestattet werden, daß bis zu 25 % der Außenwandfläche in anderen Materialien erstellt wird.
 11.3 Garagen
 Die Garagen sind in Materialien und Dachneigung den Häusern anzuschließen, ausgenommen sind Dächer der Garagen im Bauwerk.
 11.4 Vorgärten und Einfriedigungen
 Die Vorgärten in den WA-Gebieten sind als Grünfläche, vorherrschend mit Laubbüäumen, ohne Stellplätze anzulegen. In den WA I-Gebieten sind an der vorderen Grundstücksgrenze lebende Hecken bis zu 0,70 m Höhe anzupflanzen.
 11.5 Bauliche Anlagen in Hanglage
 Bei baulichen Anlagen in Hanglage ist das natürliche Gefälle des Geländes wiederherzustellen, Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.
 12. Festsetzungen über den Schutz von erhaltenen Gebäuden (§ 82(1) Nr. 2 LBO/83 i.V.m. § 9(4) BrauV)
 Die erhaltenen Gebäude sind in ihrer Gesamterscheinung zu erhalten. Das gilt insbesondere für den Baukörper, die Dachform, die Materialien und die Fassadengestaltung.

ÜBERSICHTSPLAN M.1:10 000



Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1974 (BauG I, S. 228) gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1974 (BauG I, S. 228) ist der Bebauungsplan Nr. 7-Scharbeutz, Hamburger Ring/Speckenweg/Seestraße/Badeweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18. August 1974 (BauG I, S. 228) gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. August 1974 (BauG I, S. 228) ist der Bebauungsplan Nr. 7-Scharbeutz, Hamburger Ring/Speckenweg/Seestraße/Badeweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Scharbeutz, den 20. MAI 1983
 [Signature]
 Scharbeutz, den 20. MAI 1983
 [Signature]

Scharbeutz, den 20. MAI 1983
 [Signature]
 Scharbeutz, den 20. MAI 1983
 [Signature]

Scharbeutz, den 20. MAI 1983
 [Signature]
 Scharbeutz, den 20. MAI 1983
 [Signature]

Scharbeutz, den 20. MAI 1983
 [Signature]
 Scharbeutz, den 20. MAI 1983
 [Signature]

Scharbeutz, den 15. AUG. 1984
 [Signature]
 Scharbeutz, den 15. AUG. 1984
 [Signature]

SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.7-SCHARBEUTZ HAMBURGER RING-SPECKENWEG-SEESTRASSE-BADEWEG