

# BEBAUUNGSPLAN NR. 61, 2. ÄNDERUNG DER STADT FEHMARN

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

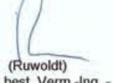
## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 a des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.09.2007 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Fehmarn - Ortsteil Burg - für das Gebiet der "heutigen Diskothek, südlich des Landkirchener Weges (L 209), und westlich der Gertrudenthaler Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

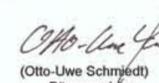
## VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Der Aufstellungsbeschluss nach § 3 (1) Baugesetzbuch wurde am 14.06.2007 gefasst.
- 1b) Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.06.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 1c) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.07.2007 bis zum 10.08.2007 während der Dienststunden nach § 13 Absatz 2 Halbsatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
- 1d) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 1e) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., 22.10.2007  Siegel  (Otto-Uwe Schriedt) - Bürgermeister -

Oldenburg i. H., 01. NOV. 2007  Siegel  (Ruwordt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

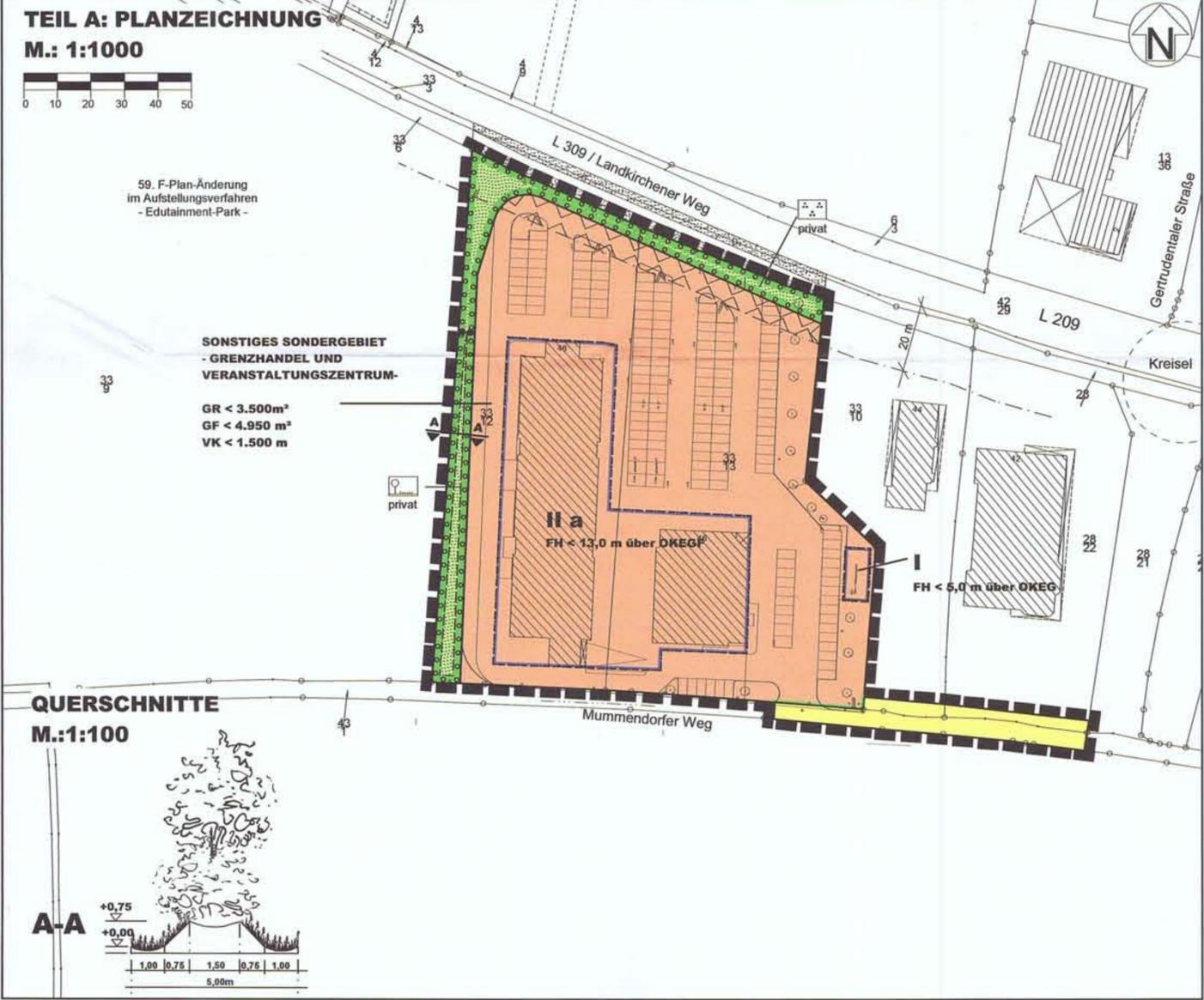
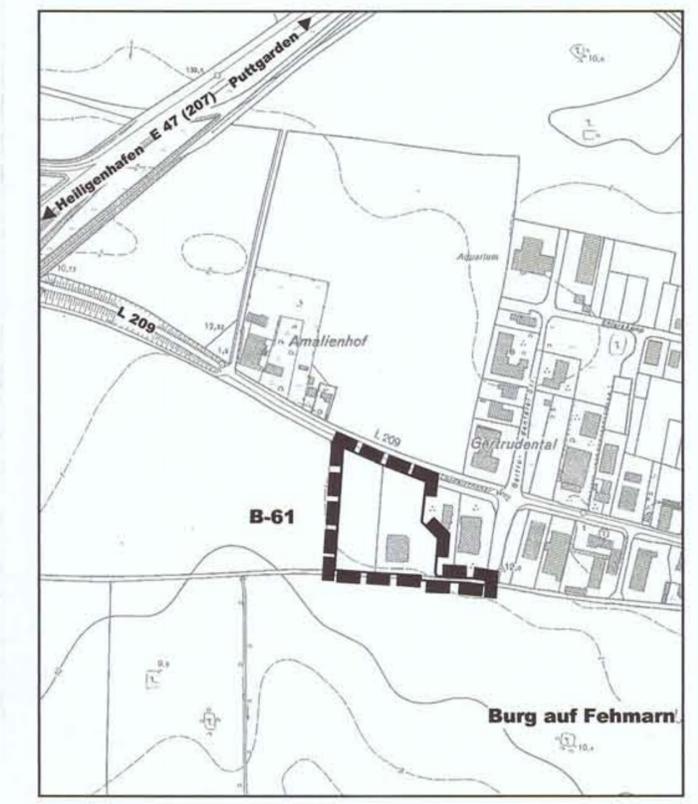
Burg a.F., 05.11.2007  Siegel  (Otto-Uwe Schriedt) - Bürgermeister -

Burg a.F., 21.11.2007  Siegel  (Otto-Uwe Schriedt) - Bürgermeister -

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

für das Gebiet der heutigen Diskothek südlich des Landkirchener Weges (L 209) und westlich der Gertrudenthaler Straße in Burg

**ÜBERSICHTSPLAN**  
M 1: 5.000  
Stand: 17. Oktober 2007



### PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

<b>I. FESTSETZUNGEN</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO
 SONSTIGES SONDERGEBIET - GRENZHANDEL UND VERANSTALTUNGSZENTRUM.	
<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR < 3.500m <sup>2</sup> GRUNDFLÄCHE	
GF < 4.950m <sup>2</sup> GESCHOSSFLÄCHE	
VK < 1.500 m VERKAUFSFLÄCHE	
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH < 13,0 m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
 BAUGRENZE	
 ABWEICHENDE BAUWEISE	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
 STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 GRÜNFLÄCHEN	
 PARKANLAGE	
 SCHUTZSTREIFEN	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
<b>II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
 VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
 ZAUN, VORHANDEN	
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>	§ 29 StrWG
 ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-	

### TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GRENZHANDEL UND VERANSTALTUNGSZENTRUM / TOURISMUS** (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)  
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den Grenzhandel zur Versorgung skandinavischer Kunden mit dem klassischen Grenzhandelsortiment sowie von Betrieben und Einrichtungen für Veranstaltungen und deren touristische Nutzung.  
(2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:
  1. Klassischer Grenzhandel mit folgendem Kernsortiment:
    - Rauchwaren
    - Alkoholische und nicht alkoholische Getränke
    - Süßwaren
    - Als Randsortiment auf einer maximal 50 m<sup>2</sup> großen Verkaufsfläche:
      - Reisebedarf (Batterien, Film)
      - Drogerie- und Kosmetikartikel
  2. 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Spielwaren in Zuordnung zur Modelleisenbahn/ Spielanlage.
  3. Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen und deren touristische Nutzungen (z.B. Diskothek, Ausstellungen).
  4. Ein Bistro/ Cafeteria.
  5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- (3) Nicht zulässig sind sonstige Schank- und Speisewirtschaften sowie Imbissstände außerhalb von Gebäuden (§ 1 Abs. 9 BauGB).

- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE**  
(§ 19 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des SO-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 13.000m<sup>2</sup> (entspricht 90% des SO-Gebietes) überschritten werden.
- 2.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN**  
(§ 21a Abs.1 und 4 BauNVO)  
Garagengeschosse sind auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen und bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.
- 2.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6m über der Oberkante des Mummendorfer Weges liegen.  
  
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Landesstraße und der der Erschließungsseite abgewandten Gebäudefront.  
  
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Landesstraße und erschließungsseitiger Gebäudefront.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)
- 3.1 BAUWEISE**  
(§ 22 BauNVO)  
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.
- 4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- 4.1 Entlang der Westgrenze des Plangebietes ist auf mind. 140 m Länge ein Knick auf einem Wall anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- 5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
- 5.1.1 Sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von +/- 25° zulässig.
- 5.1.2 Werbeanlagen, mit Ausnahme von Fahnenmasten, sind nur im Sondergebiet zulässig. An Gebäuden dürfen diese die Traufe nicht überschreiten.
- 5.1.3 Gebäude-Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk oder Putz mit hellem Anstrich sowie in Holz oder Glas zulässig.