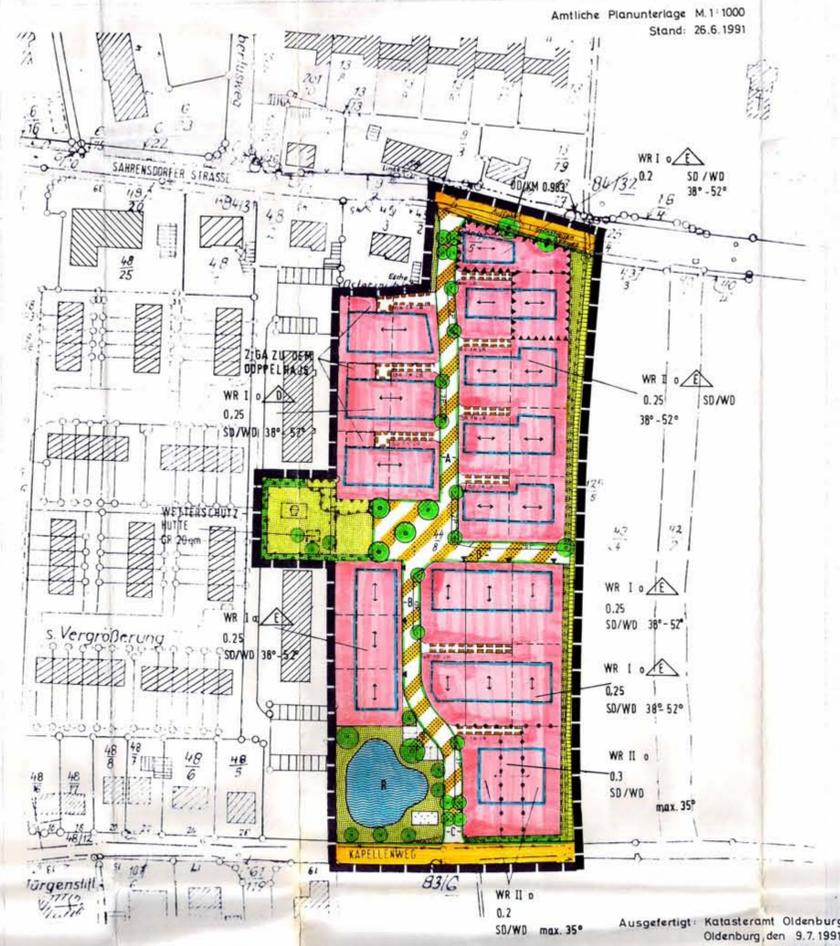


SATZUNG DER STADT BURG AUF FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 27

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN SAHRENSDORFER STRASSE UND KAPELLENWEG, ÖSTLICH DES BAUGEBIETES AN DER ST.-JÜRGEN-STRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) und dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz (WohngB) vom 24. Febr. 1983 (BGBl. I S. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet zwischen Sahrensdorfer Straße und Kapellenweg, östlich des Baugebietes an der St.-Jürgen-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1:1000

PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WR	1. Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
20qm	2. Maß der baulichen Nutzung Größe der Grundfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0.2	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
→	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
↔	Stellung der baulichen Anlagen	

GA	4. Garagen und Grundstücksfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
→	Garage	
→	Zufahrt zum Grundstück	
→	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Sichtfelder	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
→	6. Verkehrsflächen	
→	Straßenbegrenzungslinie	
→	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: verkehrsberuhigte Anliegerstraße	
P	7. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
→	Öffentliche Grünfläche	
→	Kinderspielfeld	
→	Parkanlage	
→	8. Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
→	Regenwasserrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
→	9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
→	Gehrecht	
→	Fahrrecht	
→	Leitungsrecht	

→	11. Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
→	12. Bepflanzung u. Gewässer	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
→	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
→	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
→	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
→	Erhaltung von Gewässern hier: Gräben	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
→	13. Sonstige Planzeichen	
→	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
→	Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
→	SD	Satteldach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO
→	WD	Walmdach § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO
→	38°-52°	Dachneigung § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO

→	2. Darstellungen ohne Normcharakter	
→	1. vorhandene Grundstücksgrenzen	
→	2. in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
→	3. künftig fortfallende Grundstücksgrenzen	
→	4. Flurstücksbezeichnung	
→	5. Parzellenummerierung	
→	6. Ortsdurchfahrtsgrenze	

→	1. vorhandene Grundstücksgrenzen	
→	2. in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
→	3. künftig fortfallende Grundstücksgrenzen	
→	4. Flurstücksbezeichnung	
→	5. Parzellenummerierung	
→	6. Ortsdurchfahrtsgrenze	

TEIL B - TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Es dürfen je Grundstück nicht mehr als 2 Wohnungen gebaut werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)
 - Für die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücke ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 5% gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO zulässig.
- Nebenanlagen**
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO
 - Nebenanlagen im o. a. Sinne werden gem. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO eingeschränkt:
 - Es sind zulässig:
 - Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von max. 1,75 m und einer Länge von max. 4,00 m
 - Terrassen in den überbaubaren Grundstücksflächen
 - Nebenumkleidungen (z.B. Geräteräume) bis max. 8 qm Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Flächen
 - Einrichtungen für Abfallbehälter und Kompostierung
 - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO
 - Die Zulässigkeit von Nebenanlagen im o. a. Sinne (hier: für Gas und Heizöl) wird gem. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO eingeschränkt. Sie dürfen nur unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden angelegt werden.
- Vorgekehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutz**
 - Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mind. 2,50 m OK Terrain aufzuschichten. (Kinderspielfeld)
 - Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist der nördliche Teil des Prangbereiches mit der Ausstattung der Gebäude mit gem. DIN 4109 Teil 6 ausgerüsteten Lüftungsanlagen der Fenster versehen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie die festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume sind als heimische Laubgehölze zu pflanzen. Der im Text festgesetzte Lärmschutzwall ist mit heimischen Strauchgehölzen zu bepflanzen. Auf der dem Kinderspielfeld zugewandten Seite sind Rasenflächen bis zur halben Höhe der Neigungslinie des Walles zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen gem. § 82 Abs. 4 LBO Schleswig-Holstein**
 - Auflere Gestalt baulicher Anlagen gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO
 - Die Oberkante der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (OKF) wird mit 0,5 m, ausgehend von Bezugspunkt Oberkante Ache Fahrbahn vor der Grundstückskante, bei Erdgrundstücken das Mittel, angegeben.
 - Gebäudeaußenwände sind in rottem Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 15 % der Außenfläche ist in Holz zulässig.
 - Nebengebäude und Garagen sind in ihrer äußeren Gestalt dem Hauptgebäude anzupassen.
 - Dachneigungen sind in roten, rotbraunen oder braunen Dachsteinen zulässig. Als Dachform für Garagen und Nebengebäude sind Satteldach und Flachdach (beklebt oder begrünt) zulässig.
 - Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 82 Abs. 1 Nr. 3 LBO
 - Kieswässergeländebereiche
 - Rasenrasen
 - Fahrspurabstufung mit innen liegenden Rasen- oder Kiesstreifen
 - wasserdurchlässiger Verbundstein
 - Verbundsteintischen mit einem Anteil für Fugen und Sickeröffnungen von 10 %
- Vorgartengestaltung**

Die Vorgärten (straßenzugewandte Grundstücksbereiche vor dem bebauten Grundstücksteil) sind als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind Laubbäume zu pflanzen.

Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sollen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken sowie eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind um 0,50 m von den Straßengrundstücken zurückzusetzen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
 - Das Geh- und Fahrrecht gilt für die Anlieger, die über die festgesetzten Flächen erschlossen werden.
 - Das Leitungsrecht gilt für die Ver- und Entsorgungsträger.
- Die Sichtfläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,70m Höhe, gemessen von Fahrbahnoberkante, ständig freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 05. Dezember 1989. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 08. Juli 1990 erfolgt.

Burg auf Fehmarn, den 10. Juli 1990

[Signature]
(Bürgermeister)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 4. Juli 1990 durchgeführt worden.

Burg auf Fehmarn, den 10. Juli 1990

[Signature]
(Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08. Juni 1990 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Frist ist gem. § 2 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz verkürzt worden.

Burg auf Fehmarn, den 10. Juli 1990

[Signature]
(Bürgermeister)

- Die Stadtvertretung hat am 28. August 1990 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Burg auf Fehmarn, den 29. August 1990

[Signature]
(Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14. September bis zum 15. Oktober 1990 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05. September 1990 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burg auf Fehmarn, den 16. Oktober 1990

[Signature]
(Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 26. Juni 1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, den 17. Juli 1991

[Signature]
(Leiter des Katasteramtes)
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 06. November 1990 geprüft. (Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.)

Burg auf Fehmarn, den 29. November 1990

[Signature]
(Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 17. Dezember 1990 bis zum 04. Januar 1991 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die Frist ist gemäß § 2 Abs. 4 Wohnungsbauerleichterungsgesetz verkürzt worden. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 08. Dezember 1990 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Burg auf Fehmarn, den 07. Januar 1991

[Signature]
(Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14. Februar 1991 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gleichzeitig gebilligt.

Burg auf Fehmarn, 15. Februar 1991

[Signature]
(Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 28.02.91 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom 28.03.1991, Az. 81.1.1.8.B.27-638-m-wi erklärt, daß
 - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht oder
 - die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.
 Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

Burg auf Fehmarn, den 25.03.91

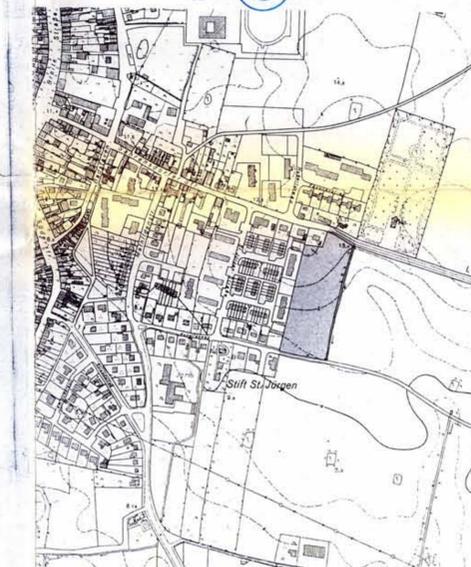
[Signature]
(Bürgermeister)
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Burg auf Fehmarn, den 25.03.91

[Signature]
(Bürgermeister)
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.03.91 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mitlin am 01.04.91 in Kraft getreten.

Burg auf Fehmarn, den 21.03.91

[Signature]
(Bürgermeister)



ÜBERSICHTSPLAN ZUM B-PLAN NR. 27 DER STADT BURG AUF FEHMARN
Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 27.03.93 Az.: 61.1.1.8.B.27-638-pm

Der Landrat des Kreises Ostholstein - Kreisplanungsausschuss - Im Auftrage: *[Signature]*

Stand des Bauleitungsverfahrens:

Vorentwurf / Beteiligungsverfahren gen. § 3 + 4 BauGB

Entwurf / öffentl. Auslegung

Planfassung für Anzeige

M. 1:5000