

Satzung der Stadt Fehmarn - Ortsteil Burg - über den Bebauungsplan Nr. 72

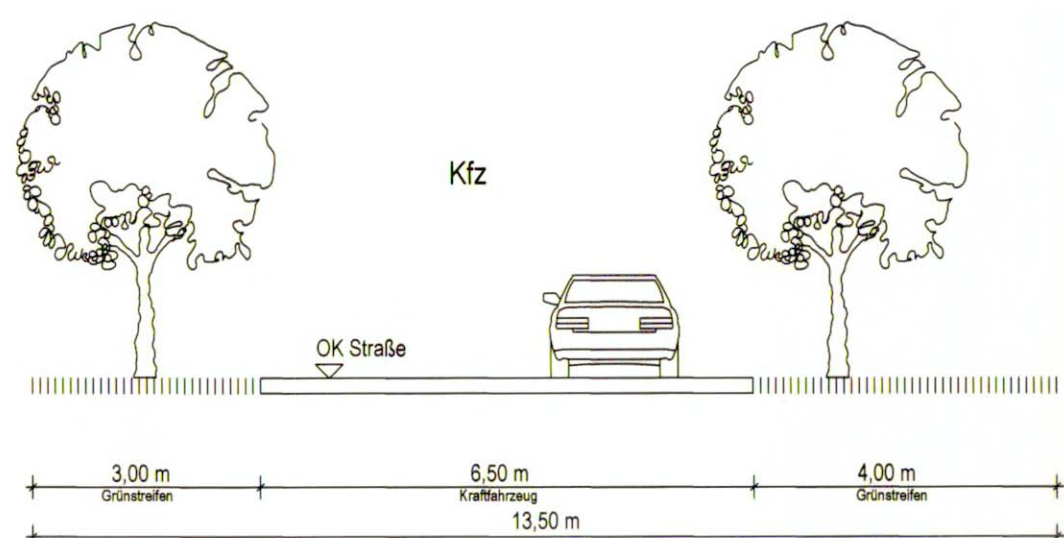
Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB (vom 11.06.2013) sowie nach § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Fehmarn - Sportboothafen Burgstaaken - für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken südlich des Menzweges und westlich der Straße Burgstaaken, einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Burger Binnensees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

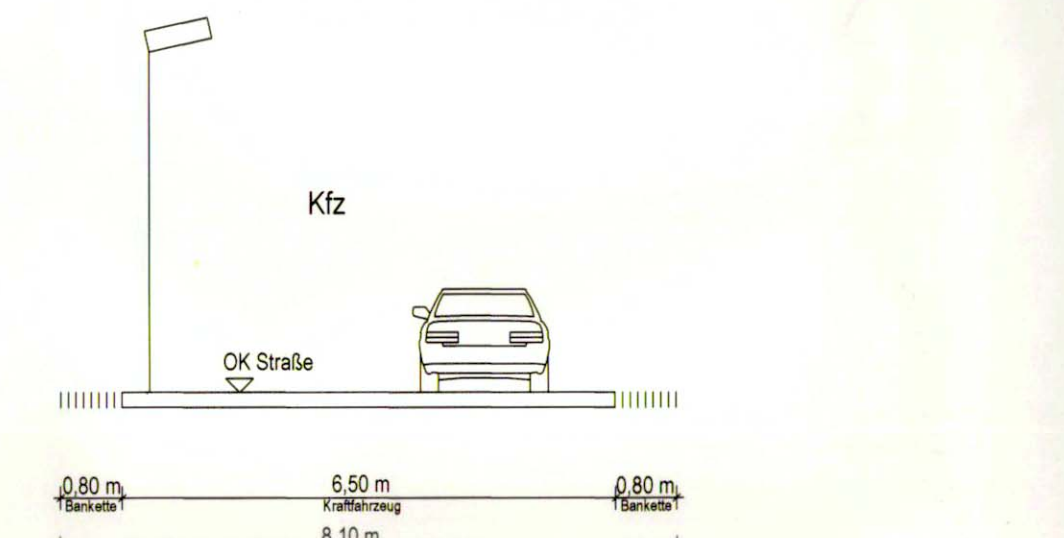
Teil A – Planzeichnung i.M. 1:1000



Straßenquerschnitt A - A i.M. 1:100



Straßenquerschnitt B - B i.M. 1:100



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
 - SO** Sonstige Sondergebiete - Sportboothafen, Werft, maritimes Gewerbe, touristische Infrastruktur - (§ 11 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- GR 1600m²** maximal zulässige Grundfläche
- GRZ 0,5** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 0,6** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- TH 7,50 m ü. EGF** Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfußboden
- FH 9,50 m ü. EGF** Firsthöhe als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfußboden

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

- Bauweise**
 - a** offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- P** Parkplatz
- A** Fußgängerbereich
- V** verkehrsberuhigter Bereich
- Verkehrsgrün**
- Brücke**
- Rampe**

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

- Grünflächen**
- öffentlicher Strand**
- Abstimmgrün**
- Spielwiese**

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Sh** Sportboothafen
- Wasserfläche**
- U** Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses - Überschwemmungsgebiet -

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

- Anpflanzen von Bäumen**
- Erhaltung von Bäumen**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Sonstige Planzeichen

- GSt** Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Rettungsfahrzeuge**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**

2. Darstellungen ohne Normcharakter

- Wegfällende Bäume**
- von der Stadt geplante Verkehrsfläche im Bereich des Landesschutzdeiches**
- von der Stadt geplante Verkehrsfläche - Fußweg - im Bereich des Landesschutzdeiches**
- Begrenzung des 10 m breiten inneren Deichzubehörsstreifens (gemäß § 65 Abs. 1 LWG)**
- Begrenzung des 20 m breiten äußeren Deichzubehörsstreifens (gemäß § 65 Abs. 1 LWG)**
- Flurstücksgrenzen**
- vorhandene Gebäude**
- Flurstücksbezeichnungen**
- Höhenlinien**
- Böschung**

3. Nachrichtliche Mitteilungen

- 50 m** 50 m Bauverbotsstreifen vom Fußpunkt der Innenbüschung des Landesschutzdeiches (gemäß § 80 Abs. 1 LWG)

4. Nachrichtliche Übernahmen

- LD** Nach anderen gesetzlichen Vorschriften § 64, § 65 und § 70 LWG - Fläche für Landesschutzdeich -

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
 - (1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher in den Plangeblättern nicht zulässig.
 - (2) Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 15 BauNVO sind in den Mischgebieten die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in den Plangeblättern nicht zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Die Sondergebiete 1 bis 3 und 6 – Sportboothafen – dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens dienen.
- (2) Zulässig sind in den Sondergebieten 1 und 6:
 - 1. Schank- und Speisewirtschaften,
 - 2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude),
 - 3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke des Sportboothafens,
 - 4. Anlagen, die der Sauerstellung dienen (einschließlich DLRG),
 - 5. der Öffentlichkeit dienende sanitäre Anlagen.
- (3) Zulässig sind zusätzlich im Sondergebiet 1:
 - 1. Läden, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen,
 - 2. sonstige Läden, dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 150 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Ledwaren/Schuhe, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
 - 3. nicht wesentlich störende maritim oder touristisch geprägte Gewerbebetriebe,
 - 4. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO. Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.
- (4) Ausnahme: Ausnahmeweise ist im Sondergebiet 2 und 3:
 - 1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude),
 - 3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - 4. eine sanitäre Anlage (Servicestation) zu Gunsten der Nutzer des Sportboothafens,
 - 5. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO und nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet – Werft – (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet 4 – Werft – dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, die den Schiffbau (Werft) dienen.
- (2) Zulässig sind zweckgebundene Einrichtungen und Anlagen der Gewerbebenutzung sowie dazugehörige Lagerhäuser und Lagerplätze.
- (3) Ausnahme: Ausnahmeweise ist im Sondergebiet 4:
 - 1. maritim geprägte Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
 - 2. Schank- und Speisewirtschaften,
 - 3. innerhalb der Einrichtungen und Anlagen der Gewerbebenutzung zeitlich befristet zwischen dem 1. Mai bis zum 30. September folgende nicht erheblich belastenden Nutzungen zulässig:
 - für die Freizeitgestaltung,
 - für den Sport,
 - für gesundheitliche und kulturelle Zwecke.
- (4) Im Sonstigen Sondergebiet 4 sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlungen pro Quadratmeter und Grundstücksfläche die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schalleistungspegel ist im Genehmigungsverfahren anzufordern nachzuweisen. Als Bezugswerte zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

1.4 Sonstige Sondergebiete – Touristische Infrastruktur – (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet 5 – Touristische Infrastruktur – dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem touristisch oder maritim geprägten Handel zulässig sind.
- (2) Zulässig sind im Sondergebiet 5:
 - 1. Schank- und Speisewirtschaften,
 - 2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude),
 - 3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
 - 4. sonstige, dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 150 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Ledwaren/Schuhe, Foto/Optik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Getränke, Drogerie/Kosmetik,
 - 5. nicht wesentlich störende maritim oder touristisch geprägte Gewerbebetriebe,
 - 6. Sanitärerrichtungen.
- (3) Ausnahme: Ausnahmeweise ist im Sondergebiet 5 je Laden, Schank- und Speisewirtschaft sowie je Gewerbebetrieb eine Betriebsabrechnung zulässig.

1.5 Sonstige Sondergebiete – Maritimes Gewerbe – (§ 9 Abs. 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet 7 – Maritimes Gewerbe – dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben, die der Wartung, Pflege und Lagerung von Booten dienen.
- (2) Zulässig sind zweckgebundene Einrichtungen und Anlagen der Gewerbebenutzung sowie dazugehörige Lagerhäuser und Lagerplätze.
- (3) Im Sonstigen Sondergebiet 5 sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schallabstrahlungen pro Quadratmeter und Grundstücksfläche die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schalleistungspegel ist im Genehmigungsverfahren anzufordern nachzuweisen. Als Bezugswerte zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

1.6 Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Hafenmeister, Sanitär und Fischerei“ sind ausschließlich die genannten Nutzungen zulässig.

1.7 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 14 BauNVO)

- In den Sondergebieten 1 bis 3 und 5 bis 6 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind hingegen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

- (1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für Wohnzwecke innerhalb der Sondergebiete 1, 2, 3 und 5 sowie im Mischgebiet darf nicht niedriger als 3,30 m über Normalnull (NN) liegen.
- (2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke innerhalb der Sondergebiete 1 bis 5 und im Mischgebiet, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, darf nicht niedriger als 1,75 m über Normalnull (NN) liegen.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- (1) Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes 7 – Maritimes Gewerbe – darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von 100 (entspricht 50 % des SO-Gebietes) überschritten werden.
- (2) Die zulässige Grundfläche innerhalb der Sondergebiete 1, 4, 5 und im Mischgebiet darf bis zu je 50 m² je Läden, Schank- und Speisewirtschaft für gewerblich genutzte Terrassenflächen überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 Bauweisen (§ 22 BauNVO)**

- Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit dem Sportboothafen bestehen werden (wie die Sanitär-, Kleid- und Laderäume).

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- Innerhalb dieser Wasserflächen „Sportboothafen“ sind Stege für Sportboote zulässig.

6. Befriedung für die Zulassung von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Die im Sondergebiet 2 und 3 – Sportboothafen – festgesetzten Nutzungen Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind erst zulässig, wenn ein Abbau der nordöstlich des Plangebiets verorteten, fünf dichtesten am Plangebiet liegenden Windenergieanlagen erfolgt oder eine Abschaltung dieser Anlagen zwischen 22 und 6 Uhr werktags bzw. zwischen 22 und 7 Uhr an Sonn- und Feiertagen vertraglich geregelt ist.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 7.1 Material der Hauptgebäude:**
- Dächer sind nur aus nicht reflektierendem bzw. glänzendem Material zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

7.2 Einfriedigungen

- a) Einfriedigungen in den Sondergebieten 2 und 3 nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.
- b) Einfriedigungen zur Verkehrsfläche sind in dem Sondergebiet 7 und im Mischgebiet nur bis zu einer Höhe von 1,6 m zulässig.
- c) Einfriedigungen sind in den Sondergebieten 1, 4, 5 und 6 nicht zulässig.
- d) Oberirdische Gas- und Ölpipelines sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Höhenbegrenzung zu versehen ist.

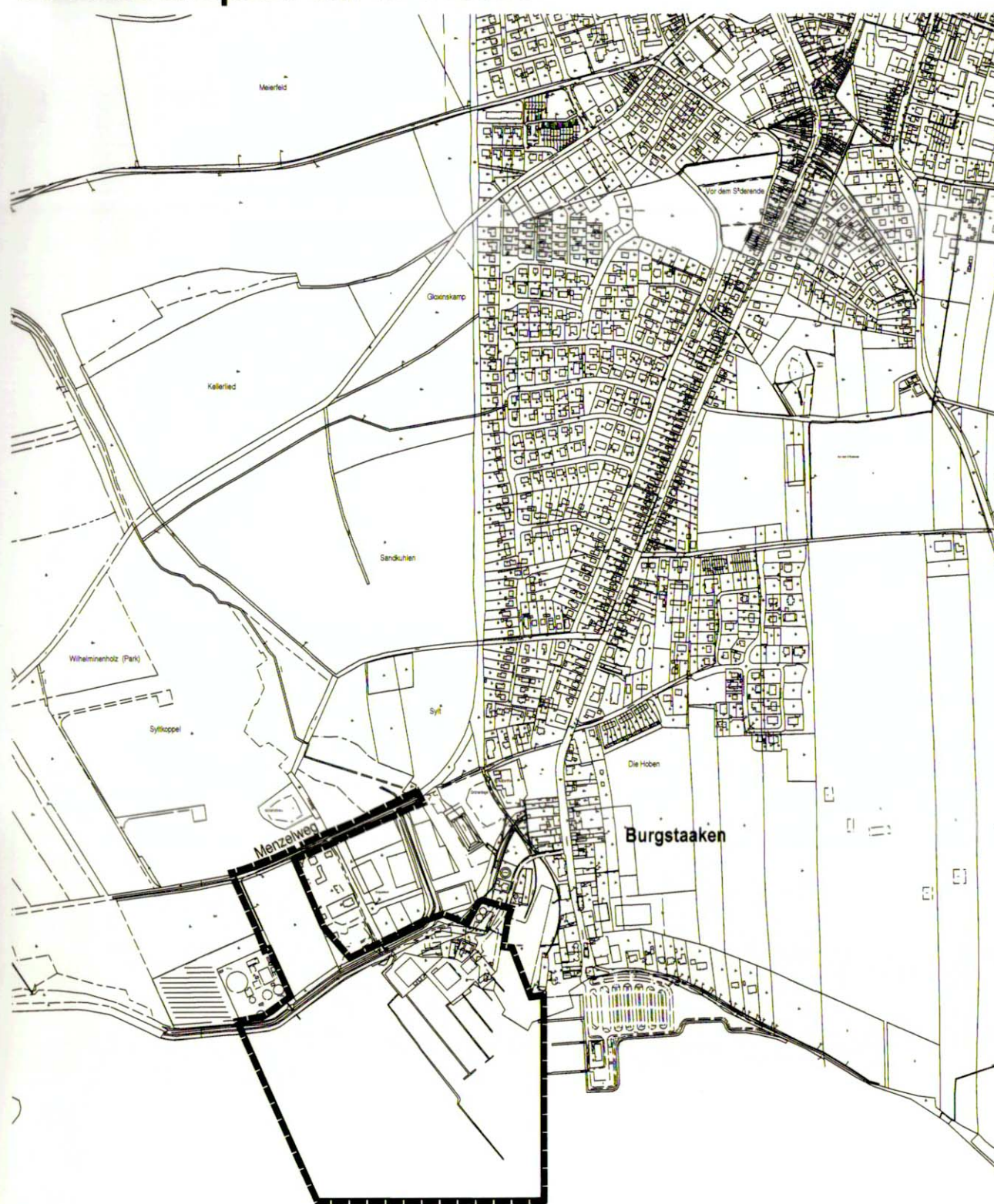
7.3 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2005. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord am 10.03.2005 und im Fehmarnscheer Tageblatt am 10.03.2005.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.07.2006 durchgeführt worden.
- 3. Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 20.04.2010 durchgeführt worden.
- 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.08.2006 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.03.2010 erneut unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 6. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 23.09.2010 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 7. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 72, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 22.11.2010 bis zum 20.12.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.11.2010 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord und am 09.11.2010 durch Abdruck im Fehmarnscheer Tagesblatt öffentlich bekanntgemacht.
- 8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg auf Fehmarn, 22.02.2010 (Olaf-Josef Schmidt) Bürgermeister
- 9. Der katastrophale Bestand am 09.05.2014 sowie die getroffenen Festlegungen an neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt! Oldenburg i.H., 16.05.2014 (Rudolf) öffentl. Bezt. Verm.-Ing.
- 10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 11. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 7) geändert. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 20.12.2013 bis zum 24.01.2014 während der Dienstzeiten gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.12.2013 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord und am 12.12.2013 im Fehmarnscheer Tagesblatt öffentlich bekanntgemacht worden.
- 12. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.12.2013 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 13. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung mit Umweltbericht beschlossen.
- Burg auf Fehmarn, 22.02.2014 (Olaf-Josef Schmidt) Bürgermeister
- 14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. (Olaf-Josef Schmidt) Bürgermeister
- Burg auf Fehmarn, 31.01.2014 (Olaf-Josef Schmidt) Bürgermeister
- 15. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.12.2013 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord und am 12.12.2013 im Fehmarnscheer Tagesblatt öffentlich bekanntgemacht worden. Die öffentliche Auslegung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfassens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschuldigungsansprüche geltend zu machen und das Erteschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtfertigung des § 4 Abs. 3 BauGB ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 12.12.2013 in Kraft getreten.
- Burg auf Fehmarn, 18.02.2015 (Olaf-Josef Schmidt) Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1: 10.000



Satzung der Stadt Fehmarn - Ortsteil Burg – über den Bebauungsplan Nr. 72

– Sportboothafen Burgstaaken –

für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzweges und westlich der Straße Burgstaaken, einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Burger Binnensees.