

# Planzeichnung - Teil A - M 1:500

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), wie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).



## Text - Teil B -

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 1, § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
  - "Allgemeine Wohngebiete" (WA) (§ 4 BauNVO)  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind grundsätzlich die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
  - Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist auf den Teilflächen, die sich jeweils zwischen Straßengrenzlinie und straßenseitiger Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerung) bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und dem vorhandenen Zwischenraum erstrecken, die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen baulichen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 unzulässig.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Innerhalb des nach § 4 BauNVO festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" wird die höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden mit 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Die im Geltungsbereich vorhandenen Knickabschnitte sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
  - Der im Geltungsbereich liegende Teil (50 qm) des in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Kleingewässers ist auf Dauer zu erhalten.
  - Die im Geltungsbereich ausgewiesene Fläche "für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB mit der Zweckbestimmung "Kompensationsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft", ist der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen und mit einer Heckenpflanzung räumlich abzugrenzen.

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Innerhalb des "Privaten Erholungs- und Nutzgartens" sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.
- Gestalterische Festsetzungen** (§ 84 LBO-SH i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
  - Dachformen**  
Es sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Sichtbare Dachflächen sind in Dachform sowie in Farbgebung und Materialien einheitlich zu gestalten.
  - Fassadenoberflächen**  
Die Außenwände von zu errichtenden Gebäuden sind als rote Backsteinfassaden auszuführen.
  - Dacheindeckungen**  
Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Dacheindeckung ausschließlich Reet (Schilfrohr) zulässig.
  - Einfriedigung**  
Die Grenzen zu den Verkehrsflächen sind mit:  
- geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m oder  
- Trockensteinmauern bis zu einer Höhe von 1,20 m einzufrieden.
- HINWEISE**
  - Hochwasserschutz**  
Der Geltungsbereich befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich. Innerhalb der Fläche für den Hochwasserschutz, können für Wohnräume zum dauerhaften Aufenthalt für Menschen, mit der Oberkante des Fußbodens unter NN + 3,50 m, bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Einwirkungen durch Hochwasser erforderlich werden. Fundamente sind so tief zu gründen, dass keine Unterspülung möglich ist.

# Zeichenerklärung zum - Teil A -

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90

## I) FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - FH 10,00 m Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugspunkt Erschließungsstraße "Middeldor"
  - GRZ Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - O offene Bauweise
  - E nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Verkehrsfläche
  - Straßengrenzlinie
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgebung von Flächen für den Hochwasserschutz
  - Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
  - Private Grünfläche
  - Zweckbestimmung: Privater Erholungs- und Nutzgarten
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
  - Knick zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
  - Baum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Umgebung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Schutzobjekt: Kleingewässer
  - Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Kompensationsfläche für Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- BZH Bezugspunkt
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene bauliche Anlagen
- 42/3 Flurstücksbezeichnung
- Teich vorhandenes Kleingewässer

## Verfahrensvermerke

**Für das Gebiet:**  
im Ortsteil Lemkendorf westlich der Straße Middeldor, südlich der Kopendorfer Au und der Dorfstraße (L209), nördlich der vorhandenen Wohnbebauung "Middeldor" - Hausnummer 16 und östlich der offenen Landschaft. Es umfasst die Flurstücke 42/2, 42/3, 42/4, 42/5 und 52, Flur 6 der Gemarkung Lemkendorf, Stadt Fehmarn. Es besitzt eine Gesamtfläche von 0,6 ha.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn vom 17.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 "südlich der Kopendorfer Au" für das genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Fehmarn vom 27.01.2015. Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.08.2015 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten", Teil Ostholstein-Nord" und im "Fehmarnschen Tagesblatt".

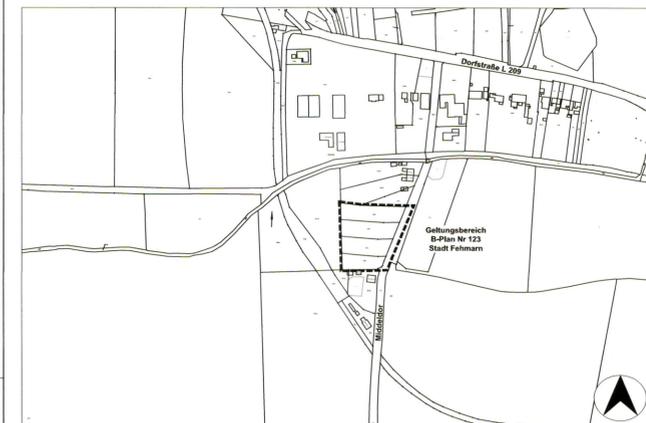
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.08.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 15.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 "südlich der Kopendorfer Au" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 "südlich der Kopendorfer Au", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 16.11.2015 bis 16.12.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.11.2015 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 04.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Burg auf Fehmarn, den 12. DEZ. 2015  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 15.03.2016 sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Oldenburg i.H., den 29. MRZ. 2016  
Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan Nr. 123 "südlich der Kopendorfer Au" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.  
Burg auf Fehmarn, den 18. MRZ. 2016  
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Burg auf Fehmarn, den 21. MRZ. 2016  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 123 "südlich der Kopendorfer Au" durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn und die Stelle an 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. APR. 2016 ortsüblich bekannt gemacht 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 der dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14. APR. 2016 in Kraft getreten.  
Burg auf Fehmarn, den 14. APR. 2016  
Bürgermeister

## SATZUNG DER STADT FEHMARN OT LEMKENDORF Kreis Ostholstein

### über den Bebauungsplan Nr. 123

"der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Lemkendorf, südlich der Kopendorfer Au, westlich der Straße Middeldor"

Übersichtskarte - M 1:10.000



Satzungsbeschluss der Stadtvertretung gem. § 10 BauGB

Satzungsexemplar  
Stand Februar 2016

Planungsbüro Brandes  
Maria-Goeppert-Straße 3  
23562 Lübeck  
Tel.: 0451/3072085  
info@eikebrandes.de