

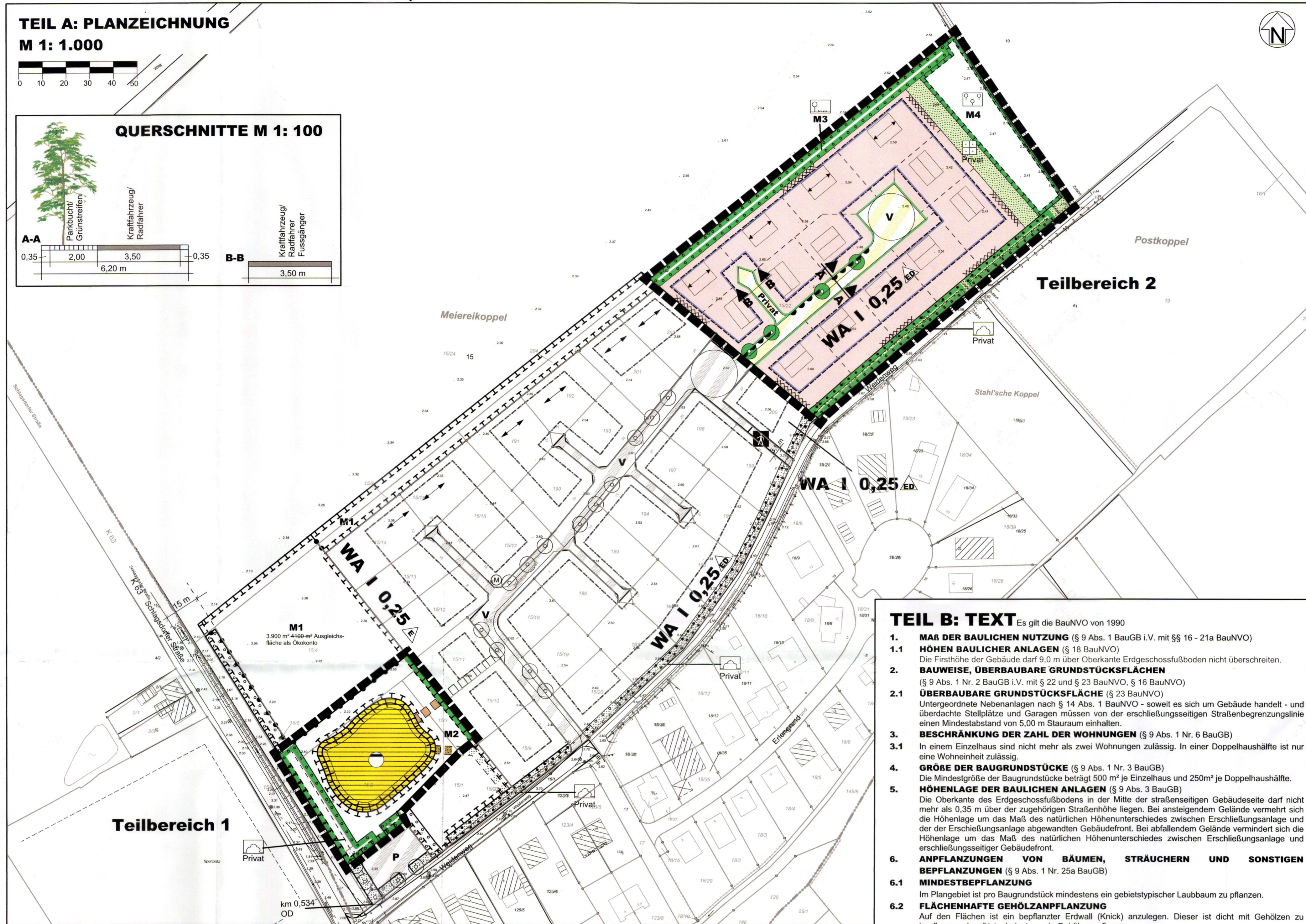
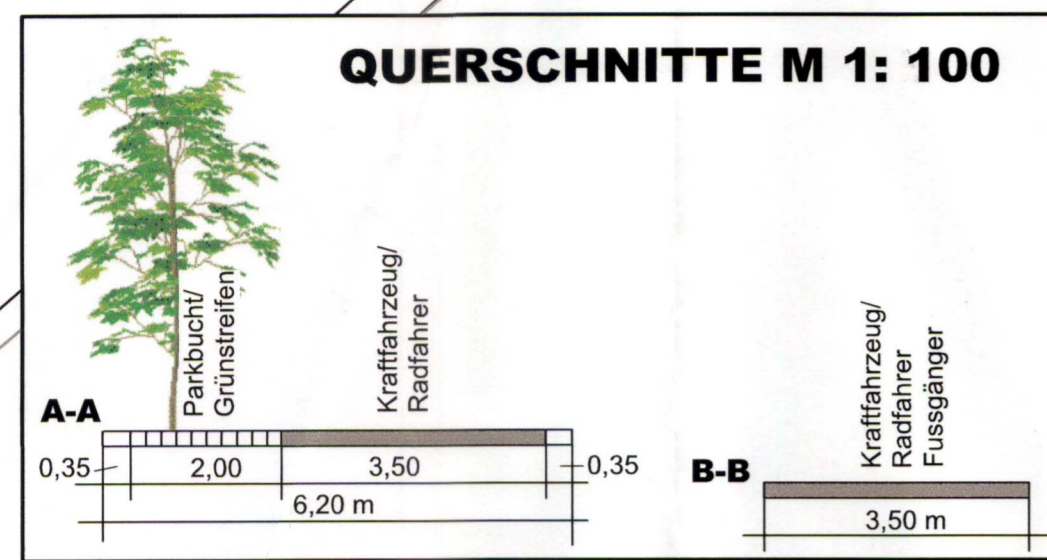
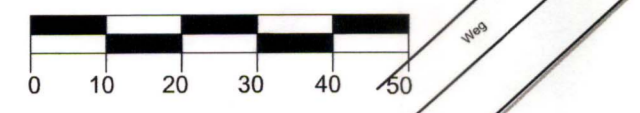
BEBAUUNGSPLAN NR. 83, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER STADT FEHMARN

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plon.de



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.03.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 für ein Gebiet Petersdorf, am nördlichen Ortsrand, nördlich Weidenweg, östlich Schlagdorfer Straße K 63 - Meiereikoppel- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 05.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 30.06.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.07.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 15.10.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2015 bis zum 16.12.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 05.11.2015 in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Burg a.F., den 13.07.2016
 (Weber) - Bürgermeister
7. Der katastermäßige Bestand am 24.02.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Oldenburg i.H. den 06. JULI 2016
 -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.03.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Burg a.F., den 18.03.2016
 (Weber) - Bürgermeister
10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Burg a.F., den 21.03.2016
 (Weber) - Bürgermeister
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 21.03.2016 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 dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22.03.2016 in Kraft getreten.
 Burg a.F., den 25.03.2016
 (Weber) - Bürgermeister

TEIL B: TEXT

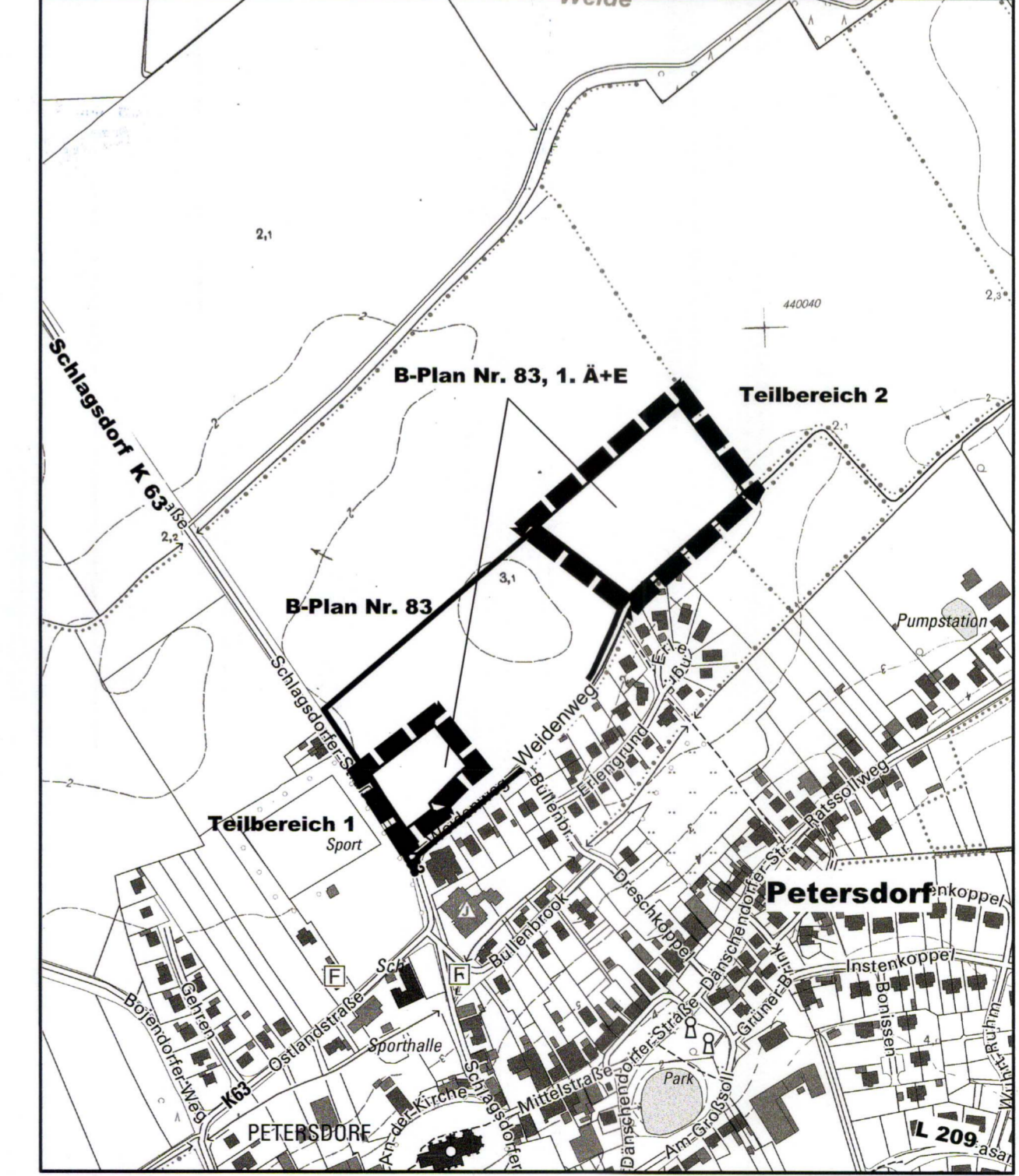
- Es gilt die BauNVO von 1990
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - HÖHEN BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO, § 16 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungssseitigen Straßengrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m Stauraum einhalten.
 - BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
 - GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m² je Einzelhaus und 250m² je Doppelhaushälfte.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,35 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrte sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungssseitiger Gebäudefront.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - MINDESTBEPFLANZUNG**
Im Plangebiet ist pro Baugrundstück mindestens ein gebietstypischer Laubbaum zu pflanzen.
 - FLÄCHENHAFTE GEHÖLZANPFLANZUNG**
Auf den Flächen ist ein bepflanzter Erdwall (Knick) anzulegen. Dieser ist dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Je m² ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden dem Plangebiet zugeordnet. Als Eingriffgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.
 - Die Fläche M 2 ist zu mindestens 15% mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind extensiv zu nutzen (Beweidung oder Mahd).
 - Auf der Maßnahmenfläche M 3 "Knickneupflanzung" ist ein Knick anzulegen.
 - Die Maßnahmenfläche M 4 "Streuobstwiese" ist extensiv als Streuobstwiese zu nutzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
 - BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN**
Für die Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverfüll, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
 - VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - BAUMSTANDORTE**
Die auf den Verkehrsflächen festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - Dächer: Zulässig sind folgende Farben und Materialien:
 - rote, rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Dachpfannen
 - begrünte Dächer
 - Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
 - Die Außenwände sind in Ziegel, Holz und Putz zulässig, Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen, zulässig.
 - GARAGEN UND CARPORTS**
Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.
 - LEITUNGEN**
Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 83

für ein Gebiet Petersdorf, am nördlichen Ortsrand, nördlich Weidenweg, östlich Schlagdorfer Straße K 63) - Meiereikoppel-

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 17. März 2016



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

- FESTSETZUNGEN**
 - GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
 - WA** ALLGEMEINE WOHNGBIETE § 4 BauNVO
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
 - 0,25** GRUNDFLÄCHENZAHL
 - I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
 - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
 - ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
 - BAUGRENZE**
 - VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE**
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
 - V** VERKEHRSBERÜHIGTER BEREICH
 - BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN**
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
 - FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
 - ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)**
 - GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - GRÜNFLÄCHEN**
 - GEHÖLZSTREIFEN**
 - STREUOBSTWIESE**
 - KNICKNEUPFLANZUNG**
 - HAUSGARTEN**
- RECHTSGRUNDLAGEN**
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER 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
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER VERSORGSSTRÄGER** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER VERSORGSSTRÄGER** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- M3** BEZEICHNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN § 9 Abs. 1a BauGB
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
- FIRSTRICHTUNG**
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- HÖHENPUNKTE**
- BÖSCHUNGEN**
- IV. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG UND BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND** § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Hafen, Orthstraße 22, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.