

BEBAUUNGSPLAN NR. 137 DER STADT FEHMARN

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



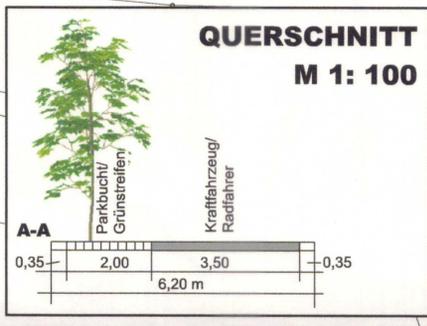
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITT

M 1: 100



WA I o 0,25
FH 6,00 m bis 8,50 m ÜOKEGFF

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.06.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 137 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Bisdorf, am östlichen Ortsrand, östlich der Ortsdurchfahrt, südlich der Feuerwehr und südwestlich der Kopendorfer Au, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 15.10.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 23.08.2016.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.08.2016 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 20.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 12.10.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 24.10.2016 bis 25.11.2016 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 15.10.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches 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 18.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 28. JUNI 2016
Jörg Weber
Bürgermeister
- Oldenburg, den 23. APR. 2018
- Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Burg a.F., den 30. JUNI 2017
Jörg Weber
Bürgermeister
- Burg a.F., den 03. JULI 2017
Jörg Weber
Bürgermeister
- Burg a.F., den 11. JUNI 2019
Jörg Weber
Bürgermeister

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH 6,00 m bis 8,50 m ÜOKEGFF	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN ALS MINDEST- UND HÖCHSTMAß	
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (REGENRÜCKHALTEBECKEN)	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	STREUOBSTWIESE	
	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
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
15	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
1,20	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	VORHANDENER KNICK	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,43 überschritten werden.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudesseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA beträgt für Einzelhäuser 500 m².
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.
- 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)
 - Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Maßnahmen werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dienen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet im Sinne des § 19 BNatSchG.
 - Die Maßnahmenfläche M1 ist extensiv als Grünlandfläche zu nutzen. Am nördlichen Rand der Maßnahmenfläche ist ein insgesamt 30 m langer Knick mit einer maximalen Unterbrechung von 5 m anzulegen.
 - Die Maßnahmenfläche M2 ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm, 3xv, 14-16 StU, ungleichmäßig über die Fläche verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 137

für ein Gebiet im Ortsteil Bisdorf, am östlichen Ortsrand, östlich der Ortsdurchfahrt, südlich der Feuerwehr und südwestlich der Kopendorfer Au

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 29. Juni 2017

