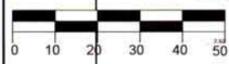


BEBAUUNGSPLAN NR. 84 DER STADT FEHMARN

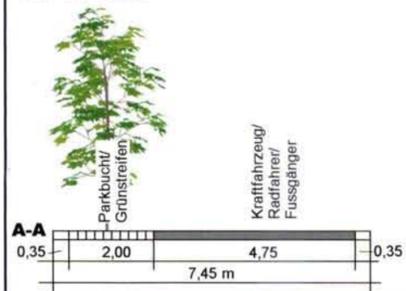
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITTE

M 1: 100



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI MISCHGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,30 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

— STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

■ VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

v VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

■ FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN

R ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)

P ABWASSER (PUMPSTATION)

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ GRÜNFLÄCHEN

■ 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

■ ANPFLANZEN VON KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

■ ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

■ WASSERFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB

■ MIT LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DES ENTSORGNGS-UNTERNEHMEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

— VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

— FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

— BÖSCHUNGEN

— HÖHENPUNKTE

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

■ UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET-

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO § 6 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3, 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Garagen, Carports, Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Abstand von 5 m zur Straßenverkehrsfläche mit der Bezeichnung "Planstraße A-A" nicht zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)

(1) Die Firsthöhe der Gebäude im MI-0,30-Gebiet darf 11,00 m und die Traufhöhe 9,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

(2) Die Firsthöhe der Gebäude im MI-0,25-Gebiet darf 8,50 m und die Traufhöhe 4,00 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 3,00 m über Normalnull (NN) und darf nicht höher als 3,50 m über NN liegen.

2.3 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in dem MI-0,30-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80 von Hundert überschritten werden.

3. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im MI-0,25-Gebiet beträgt 500 m² je Einzelhaus und 250 m² je Doppelhaushälfte.

3.2 Die Mindestgröße der Baugrundstücke im MI-0,30-Gebiet beträgt 2.000 m² je Einzelhaus und 1.000 m² je Doppelhaushälfte.

4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist in einer Doppelhaushälfte jeweils nicht mehr als eine Wohneinheit und in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

5. 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 § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

Die Streuobstwiese, das Gewässer sowie die Krickneuanpflanzung dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Für die festgesetzten Einzelbäume, Knicks und Hecken sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

6.2 Innerhalb der Streuobstwiese ist auf je angefangenen 150 m² je ein standortgerechter, heimischer Obstbaum zu pflanzen.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

7.1 DÄCHER

Im MI-0,25-Gebiet sind alle Hauptbaukörper ausschließlich mit Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig.

7.2 MATERIALIEN DER HAUPTBAUKÖRPER

Dächer im MI-0,25-Gebiet:

zulässig sind folgende Farben und Materialien:

- rote, rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene nicht glänzende Dachpfannen,

- begrünte Dächer,

- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.

Außenwände im MI-0,25-Gebiet:

Die Außenwände sind in Ziegel, Holz und Putz zulässig; Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 30 % der Außenwandflächen zulässig. Dabei ist die Fläche für Fenster zu einem Drittel mit einzurechnen.

Materialien im MI-0,30-Gebiet: zulässig sind:

- nicht glänzende Dach- und Wandmaterialien,

- begrünte Dächer,

- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.

7.3 EINFRIEDIGUNGEN

Einfriedigungen zur Verkehrsfläche sind nur als Natursteinmauern oder lebende Hecken bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun in gleicher Höhe gesetzt werden.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521-7917-0).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.03.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 84 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Nordwesten des Ortsteils Dänschendorf, nordwestlich des Norderweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 29.01.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.06.2008 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.07.2008 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 17.06.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.11.2008 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 06.01.2009 bis zum 07.02.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.12.2008 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und am 20/21.12.2008 durch Abdruck im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.12.2008 und 19.12.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg a.F., 22.12.2008



(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

- Die Stadtvertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.03.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., 27.03.2009



(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 12.02.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Burg a.F., 21.04.2009



(Ruwoldt)
Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

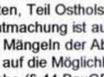
Burg a.F., 25. JUNI 2009



(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

- 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 2.7.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2.7.2009 in Kraft getreten.

Burg a.F., 2.7.2009



(Otto-Uwe Schmiedt)
- Bürgermeister -

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 84

für ein Gebiet im Nordwesten des Ortsteils Dänschendorf, nordwestlich des Norderweges

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 26. März 2009

