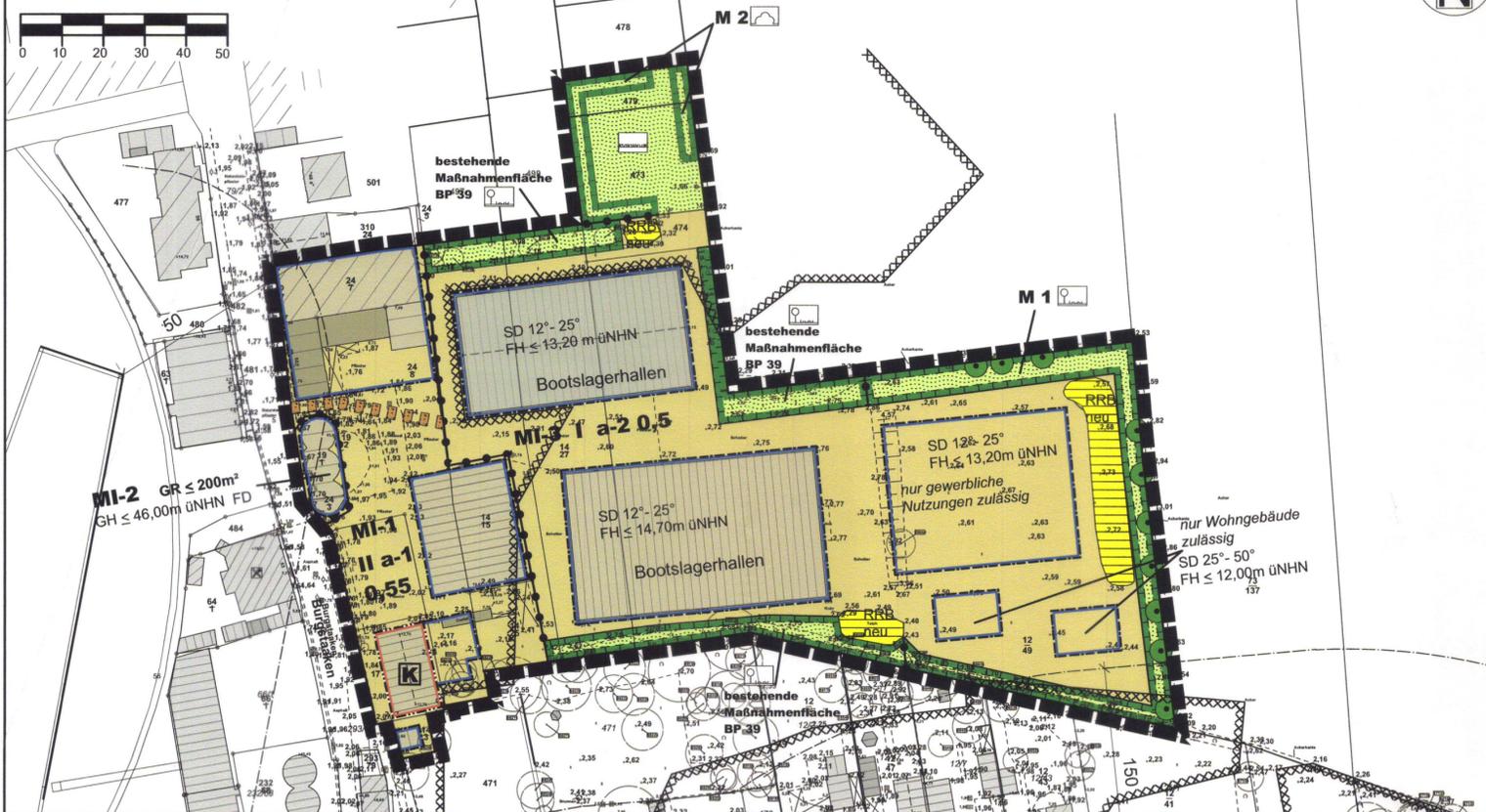


BEBAUUNGSPLAN NR. 169 DER STADT FEHMARN

im Ortsteil Burg auf Fehmarn, Burgstaaken, nördlich des Burger Binnensees, östlich der Straße Burgstaaken und nördlich der Bebauung am Binnensee im Bereich des Getreidesilos

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs.7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

GR ≤ 200 m² MAXIMALE GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER

FH ≤ 14,70m FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

GH ≤ 46,00m GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

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

BAULINIE

BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

RRB FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN

RRB REGENRÜCKHALTEBECKEN

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

AUSGLEICHFLÄCHE

KNICKSCHUTZSTREIFEN

WIESE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

WASSERFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

M 1 NUMMIERUNG DER MASSNAHMENFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB mit § 84 LBO

FD FLACHDACH

SD SATTELDACH

12°- 25° DACHNEIGUNG

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE GEBÄUDE

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs.7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 6 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB mit § 84 LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB mit § 84 LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB mit § 84 LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB mit § 84 LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB mit § 84 LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB mit § 84 LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB mit § 84 LBO

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

K KULTURDENKMAL § 35 LNatSchG

150m SCHUTZSTREIFEN AN GÄWÄSSERN § 35 LNatSchG

IV. KENNZEICHNUNGEN

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET) § 9 Abs. 5 BauGB

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2017

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

1.1 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)

(1) Innerhalb des MI-3-Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Teile der in § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Beherbungsbetriebe) und Nr. 4 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) aufgeführten Nutzungen unzulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) In den MI-Gebieten 1 und 3 kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 300 m² überschritten werden.

(2) Die maximal zulässigen Grundflächen im MI-3 dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 60 % und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO, § 16 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a-1) darf einseitig an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern die überbaubaren Flächen dieses ermöglichen. Bei festgesetzter abweichender Bauweise (a-2) ist die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(1) Lagerflächen, Terrassen, Balkone und Wintergärten im Umfang der Ziffer 2.1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(2) Bootsagerflächen im Freien sind nur unter Berücksichtigung der Abstandsflächen zu den Gebäuden und Grundstücksgrenzen zulässig. Flächen für die Feuerwehr, insbesondere zu den rückwärtigen Bauflächen, sind ebenfalls freizuhalten.

4. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M1), ist je 2 m² ein heimisches Laubgehölz entsprechend der Artenliste als 2 x verpflanzter Heister zu pflanzen. Die Fläche ist durch einen Zaun vor Wildschäden zu schützen (Hinweise und Artenliste siehe Begründung).

(2) Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M2), ist ein Knick nach der Artenschutzliste herzustellen (Hinweise und Artenliste siehe Begründung).

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

5.1 FARBE VON NICHT-WOHNGEBÄUDEN

Es sind ausschließlich naturfarbene und anthrazitfarbene / dunkle Farben für die Außenwandflächen zulässig. Andere Farben sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

HINWEISE / VERMERKE

1. HOCHWASSERRISIKOGEBIET

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200) gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

2. VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

Folgende Schutzmaßnahmen sind in den gekennzeichneten Flächen vorzusehen:

- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,40 m

- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +2,90 m

- Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,40 m

- Mindesthöhe für Lagerung wasserf. Stoffe: NHN +2,90 m

Von Vorgenanntem kann abgewichen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Verschottungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.

3. DENKMALPFLEGE

Gemäß Genehmigungspflichten § 12 Abs. 1 DSchG bedürfen alle Maßnahmen, die das Kulturdenkmal als auch dessen Umgebung betreffen, der Genehmigung der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und sind daher rechtzeitig zu beantragen.

4. DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 06.05.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 169 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn, Burgstaaken, nördlich des Burger Binnensees, östlich der Straße Burgstaaken und nördlich der Bebauung am Binnensee im Bereich des Getreidesilos, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 29.10.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 19.05.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde digital vom 25.05.2020 bis 29.05.2020 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 11.05.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 16.02.2021 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 26.02.2021 bis 29.03.2021 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 18.02.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 30. MRZ 2021 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister

Es wird bezeugt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 27.05.2021 Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.05.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.05.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 07. MAI 2021 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister

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

Burg a.F., den 10. MAI 2021 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 06.05.2021 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.05.2021 in Kraft getreten.

Burg a.F., den 11. JUNI 2021 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 169 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Burg a.F., den 11. JUNI 2021 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 169 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Burg a.F., den 11. JUNI 2021 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 169

im Ortsteil Burg auf Fehmarn, Burgstaaken, nördlich des Burger Binnensees, östlich der Straße Burgstaaken und nördlich der Bebauung am Binnensee im Bereich des Getreidesilos

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 06. Mai 2021

