

# Satzung der Stadt Burg auf Fehmarn über den Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung

## Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches von 1986 und 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 12. 12. 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung für das Gebiet südlich des Landkirchener Weges (L 209), nördlich des Mummendorfer Weges sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 31/11 (Diskothek) und der westlichen Grenze des Flurstückes 21/19 (Landkirchener Weg Nr. 30), beide Flur 18, erlassen. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Der Satzung liegt eine Begründung bei.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21. 03. 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lööcker Nachrichten am 15. 06. 01. erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09. 01. 2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21. 03. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Burg hat am 19. 06. 2002 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 12. 08. 2002 bis zum 13. 09. 2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02. 08. 2002 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lööcker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Burg hat die Stellungnahmen sowie die Anregungen von privaten Personen am 11. 09. 2002 geprüft. Das Ergebnis ist ausgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Zf. 5) geändert worden. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 22. 10. 2002 bis zum 05. 11. 2002 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15. 10. 2002 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lööcker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Der Bau- und Unterausschuss der Stadt Burg hat die Stellungnahmen sowie die Anregungen von privaten Personen am 11. 09. 2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die vorgenannten Verfahrensvermerke von 1.-7. werden als richtig bescheinigt.

Burg auf Fehmarn, den 07. 11. 2002

Der katastermäßige Bestand am 12. 08. 2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neu festzulegenden Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, den 13. 08. 2002

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12. 12. 2002 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 12. 12. 2002 gebilligt.

Burg auf Fehmarn, den 19. 12. 2002

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Burg auf Fehmarn, den 23. 12. 2002

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 16. 01. 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 17. 01. 2003 rechtsverbindlich geworden.

Burg auf Fehmarn, den 20. 01. 2003

Plangebiet

Burg auf Fehmarn

Bürger Bünnensee

Bebauungsplan Nr. 31, 1. Änderung der Stadt Burg auf Fehmarn

Für das Gebiet zwischen dem Landkirchener Weg (L 209) im Norden und dem Mummendorfer Weg im Süden sowie der westlichen Grenze des Flurstückes 33/12 (Diskothek) und der westlichen Grenze des Flurstückes 21/29 (Landkirchener Weg Nr. 30), beide Flur 18.

Planfertiger und Auskünfte: Fachbereich Bauen und Hafen -Stadtplanung- Ohrstraße 22 23769 Burg auf Fehmarn Tel. 04371/506242 (Herr Seiler)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

	<b>MI</b>	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
	<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO s.a. TEXT-TEIL B, Punkt 1.1 - 1.4
	<b>GE</b>	"Eingeschränktes" Gewerbegebiet	s.a. TEXT-TEIL B, Punkt 1.7 § 8 BauNVO i. V. mit den §§ 1 (4) bis 1 (9) BauNVO
	<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet	§ 11 BauNVO s.a. TEXT-TEIL B, Punkt 1.6 u. 1.7

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

	<b>0.40</b>	Grundflächenzahl	§ 16 (2) Nr.1 BauNVO
	<b>GR 1400 qm</b>	Überbaubare Grundstücksfläche	§ 16 (2) Nr.1 BauNVO
	<b>GF 1950 qm</b>	Geschossfläche	§ 16 (2) Nr.2 BauNVO
	<b>II</b>	Vollgeschosse	§ 16 (2) Nr.3 BauNVO

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

	<b>Baugrenze</b>	§ 22 - 23 BauNVO
	<b>Offene Bauweise</b>	§ 22 - 23 BauNVO
	<b>Abweichende Bauweise</b>	§ 22 - 23 BauNVO

#### 4. Verkehrsflächen

	<b>Straßenverkehrsfläche</b>	§ 9 (1) 11 BauGB
	<b>Verkehrfläche mit besonderer Zweckbestimmung</b>	
	<b>Verkehrserhohete Straße</b>	
	<b>Fuß- und Radwege</b>	
	<b>Straßenbegrenzungslinie</b>	

#### 5. Öffentliche Grünfläche

	<b>Als Straßenbegleitgrün</b>	§ 9 (1) 15 BauGB
--	-------------------------------	------------------

#### 6. Anpflanzungsfelder

	<b>Erhaltung von Bäumen</b>	§ 9 (1) 25a BauGB
	<b>Anpflanzung von Bäumen</b>	§ 9 (1) 25a BauGB
	<b>Anpflanzung von Sträuchern</b>	§ 9 (1) 25a BauGB
	<b>Erhaltung von Hecken</b>	§ 9 (1) 25a BauGB

#### 7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

	<b>max. Pflanzhöhe 0,80 m</b>	§ 9 (1) 10 BauGB
--	-------------------------------	------------------

#### 8. Stellplätze und Grundstückszufahrten

	<b>Stellplätze</b>	§ 9 (1) 4 BauGB
--	--------------------	-----------------

#### 9. Sonstige Planzeichen

	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	Ba - 8c BNatSchG
	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes von unterschiedlichen Nutzungen</b>	
	<b>Satteldach/Walmdach</b>	§ 8a - 8c BNatSchG
	<b>Pultdach</b>	
	<b>Dachneigung</b>	

### II. Darstellungen ohne Normcharakter

	<b>Vorhandene Flurstücksgrenze</b>	
	<b>Zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze</b>	
	<b>Flurstücknummer</b>	
	<b>Vorhandene bauliche Anlage</b>	
	<b>Zukünftig fortfallende bauliche Anlage</b>	
	<b>Ortsdurchfahrt</b>	
	<b>Sichfelder</b>	



## TEXT - TEIL B

Für die auf der Planzeichnung mit a bis g bezeichneten Flächen gelten allgemein folgende Festsetzungen:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 1 - 15 BauNVO
  - Auf den Gewerbegebietsflächen (b) bis (d) werden die gem. § 8 (3) Nr.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Imbissstände sind auf den Gewerbegebietsfläche (c) bis (d) nicht zulässig. § 8 (5) und (9) BauNVO
  - Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs sind nur auf den Gewerbegebietsflächen (d) und (f) allgemein zulässig. (s.a. Text, Punkt 2.1) § 8 (5) und (9) BauNVO
  - Auf der Gewerbegebietsfläche (e) sind Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs nur ausnahmsweise zulässig. § 8 (5) und (9) BauNVO
    - Diskothek
    - Veranstaltungsräume
    - Sport- und Freizeiträume
    - Persönlichkeitsaufenthaltsräume
    - Technikräume
    - Untergeordnete Nebenräume
 § 11 (2) BauNVO
  - Auf der Sondergebietsfläche (a) sind weder Spielhallen noch Wohnungen zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** § 16 - 21a BauNVO
  - Die auf den festgesetzten Gewerbegebietsflächen zulässigen Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs dürfen eine max. Verkaufsfäche von 800 qm nicht überschreiten. § 16 (5) BauNVO
  - Auf den im räumlichen Geltungsbereich liegenden Grundstücken darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen, die der Anrechnungsgrenze unterliegen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden. § 19 (4) BauNVO

## PLANZEICHNUNG TEIL A

M. 1 : 1000

- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** § 16 (5) BauNVO
  - In der abweichenden Bauweise sind Gebäuden über 50 m zulässig, die seitlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten. § 16 (5) BauNVO
- FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG.** § 9 (1) 10 BauGB
  - In den im Plan eingezeichneten Sichtdreiecken sind sämtliche Sichtbehinderungen wie Behausungen, Einfriedigungen und andere Nutzungen zu unterlassen. Die Bepflanzung ist auf 0,70 m zu begrenzen. Baumstämme Lichtmasten und Verkehrszeichen sind zulässig soweit sie die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge nicht behindern.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
  - Äußere Gestaltung neu zu errichtender baulicher Anlagen gem. § 92 (1) LBO im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
    - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf zwischen 0,00 m - 0,50 m über der Straßenmitte der dazu gehörigen Erschließungsstraße liegen.
    - Gebäude-Außenwände können in rotem Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk, hellem Anstrich, Holz oder Glas erstellt werden.
    - Dacheindeckungen sind mit roten oder rothrauen Dachplanken zulässig, Glas- oder Solardächer sind ebenfalls zulässig.
  - Gestaltung von Stellplätzen gem. § 92 (1) 3 LBO Die auf der Sondergebietsfläche ausgewiesenen Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen. Als Pflastermaterial können auch Basaltgeröllsteine verwendet werden. Kiewassergebundene Flächen sind ebenfalls zulässig. Die Stellplätze sind nach max. 4 Stellplätzen durch Anpflanzen eines heimischen Laubbaumes zu unterbrechen.
  - Errichtung von Werbeanlagen gem. § 92 (1) 1 LBO Außenwerbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Schriftzüge dürfen eine Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als die Traufe des zugehörigen Gebäudes sein. § 19 (4) BauGB
- GRÜNORDNUNG**
  - Qualitative Ausgleichsfestsetzungen § 9 (1) 25a BauGB und § 92 (1) LBO
  - Für die Bepflanzung der Ausgleichsfläche auf der Sondergebietsfläche im westlichen Teil des Plangebietes sind folgende Arten in Heterosartität 2x verpflanzt zulässig:
 

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartweige
Coryllus avellana	Hassel
Crataegus monogyna	Waldrose
Euconymus europaeus	Efeu
Malus sylvestris	Lonicera periclymenum
Prunus spinosa	Als Überhälter:
Rhamnus cathartica	Quercus rubor
Sambucus nigra	Stieleiche
- LÄRMEMISSIONEN**
  - Aufgrund der vom Landkirchener Weg (L 209) ausgehenden Lärmemissionen (ca. 15 000 Kfz/24 Std.) sind Wohnungen auf sämtlichen Gewerbe- und Sondergebietsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches unzulässig (s.a. Textziffer 1.5). § 1 (5) BauNVO
  - Schallschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für die Errichtung neuer Gebäude bzw. für die vorhandenen Gebäude sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die gewährleisten, dass die Richtwerte der entsprechenden Normen (hier s.a. DIN 18005, DIN 4109 sowie die VDI 2719) eingehalten werden. Die passiven Maßnahmen sowie die Grundrissestellung und Gebäudeanordnung sind demnach auf der Grundlage von Schallschutzmaßnahmenberechnungen nachzuweisen und durchzuführen. § 9 (1) 24 BauGB

## Straßenprofile M. 1 : 200

