

Satzung der Stadt Fehmarn über den Bebauungsplan Nr. 74 - Ortsteil - Katharinenhof -

Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 16 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO



Sondergebiet, das der Erholung dient (Ferienhausgebiet)

§ 10 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21a BauNVO

GRZ 0,25

Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§§ 22 u. 23 BauNVO

O

Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO



Baugrenze § 22 (3) BauNVO

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Flächen mit besonderer Zweckbestimmung

V

Verkehrsberuhigt



Straßenbegrenzungslinie

5a. Anpflanzungsflächen

s. Text 7 § 9 (1) 25 a BauGB



Zu erhaltende Bäume § 9 (1) 25 b BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

s. Text 8 § 9 (1) 20 BauGB

A

Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen und durch die Errichtung baulicher Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

§ 8 BNatSchG § 7 LNatSchG



6. Grünflächen

§ 9 (1) 15 BauGB

Ö

öffentlich als Straßenbegleitgrün

P

privat



7. Waldfläche

§ 9 (1) 18 b BauGB

F

Forstwirtschaftliche Nutzung



8. Wasserfläche

§ 9 (1) 16 BauGB

T

Teich

§

gesetzlich geschützt

§ 25 LNatSchG

FT

Feuerlöschteich

RRB

Regenrückhaltebecken



9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (1) 10 BauGB



Satteldach/Walmdach

§ 92 (1) LBO



Dachneigung § 92 (1) LBO



Räumlicher Geltungsbereich

§ 9 (7) BauGB

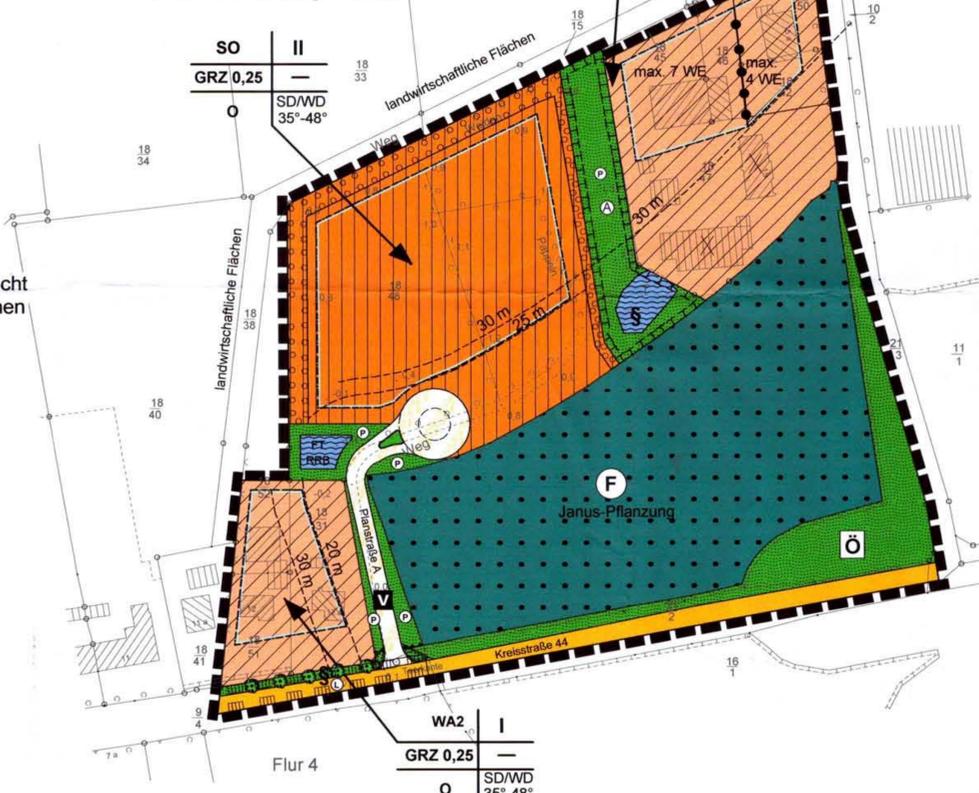


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

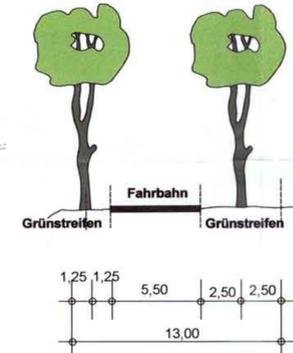
§ 16 (5) BauNVO

Amtliche Planunterlage M. 1 : 1000
Stand: 10. Juli 2007
Kreis Ostholstein
Gemeinde Fehmarn, Stadt
Gemarkung Katharinenhof
Flur 2
Aufgestellt: Katasteramt Ostholstein
Oldenburg i. H., den 16. Juli 2007

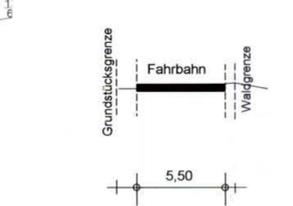
Planzeichnung - Teil A



Nachrichtliche Übernahmen: (Straßenprofile)



Kreisstraße 44



Planstr. A

Straßenquerschnitte M. 1 : 200

II. Nachrichtliche Übernahmen

2.2 Zulässige Grundflächenzahl § 19 (4) BauNVO

Die Grundflächenzahl von 0,25 darf durch Flächen, die der Anrechnungsregel unterliegen, um 0,35 auf 0,60 und die Grundflächenzahl von 0,35 auf 0,60 erhöht werden.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

3.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Sichtfeldern sind sämtliche Sichtbehinderungen wie Bauwerken, Einfriedigungen und andere Nutzungen zu unterlassen.

Die Bepflanzung ist auf 0,70m Höhe zu begrenzen. Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1 Begrünung der Stellplätze
Ebenerdigere Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbau zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen (s. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft).

4.2 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist ein Knickwall anzulegen, der zu 70 % mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind mindestens 20 Bäume zu pflanzen. (s. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

5.1 Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen. Innerhalb der Streuobstwiese sind mindestens 18 Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. (s. Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft)

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichsflächen- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Flächen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsflächen gelten alle Flächen, für die gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

6. Baugestalterische Festsetzungen

6.1 Stellplätze
Für die Befestigung der Stellplätze sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig.

7. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen.

7.1 Die Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung der Stadt Fehmarn.

§ 22 BauGB

Hinweise

Die Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 Abs. 2 LWaldG wurde gemäß Schreiben vom 27.10.2008 in Aussicht gestellt. Im 30 m - Abstand sind Grilleinrichtungen, Feuerstätten mit festen Brennstoffen und weichgedeckte Gebäude (außer dem bestehenden) verboten.

Der Löschwasserteich ist gem. DIN 14210 (z. B. Feuerwehrzufahrt, Tiefe) herzustellen.

Text - Teil B

1. Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 16 BauNVO

1.1 Sondergebiet, das der Erholung dient.

§ 10 BauNVO

1.1.1 Die in dem Ferienhausgebiet zulässigen Häuser sollen einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Dabei sind auch Nutzungen zulässig, die das Erholungsangebot noch verstärken wie:
a) Sauna, Whirlpool
b) Solarium
c) Gymnastik

1.1.2 In dem Sondergebiet sind außerdem 3 Betreiberwohnungen mit bis zu 60 qm zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhe muss mindestens 2,75m über dem Erdgeschoss-Fußboden liegen.

§ 18 (1) BauNVO

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im WA1 9,60 m; im WA2 9,20 m und im Sondergebiet 9,40 m, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

§ 18 (1) BauNVO

für das Gebiet nördlich der Kreisstraße 44 und westlich der Straße Katharinenhof. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Präambel:

Aufgrund des Baugesetzbuches von 2004 sowie nach Landesbauordnung von 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.03.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 für das Gebiet nördlich der Kreisstraße 44 und westlich der Straße Katharinenhof beschlossen. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Der Satzung liegt eine Begründung bei.

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 13.03.2007. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt am 13.04.2007 und am 14.04.2007 in den Lübecker Nachrichten erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.04.2007 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.04.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 11.10.2007 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 08.11.2007 bis zum 10.12.2007 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 01.11.2007 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten örtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 07.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Fehmarn, den 08.11.2007 (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 10.07.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Oldenburg, den 17.04.2009 (Katasteramt Ostholstein)
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 19.01.2009 bis zum 02.02.2009 während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.01.2009 durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten örtlich bekannt gemacht worden. Daher fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB statt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.03.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 26.03.2009 gebilligt. Fehmarn, den 27.03.2009 (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen. Fehmarn, den 27.03.2009 (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 27.03.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ örtlich 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 27.03.2009 in Kraft getreten. Fehmarn, den 27.03.2009 (Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Fehmarn - Ortsteil Katharinenhof -

für das Gebiet nördlich der Kreisstraße 44 und westlich der Straße Katharinenhof. Im Norden und Westen wird das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Auskünfte: Fachbereich Bauen und Häfen
- Abteilung Stadtplanung -
Ohrstraße 22, O.T. Burg a.F.
23769 Fehmarn
Tel.: 04371 / 506242