

BEBAUUNGSPLAN NR. 13, 7. ÄNDERUNG DER

STADT FEHMARN

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.03.2010 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Fehmarn für das Gebiet der ehemaligen Stadt Burg für einen Teilbereich der nordwestlichen Tiefehafbinsel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 10.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ am 08.07.2009.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.07.2009 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 20.05.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 19.11.2009 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 07.12.2009 bis zum 08.01.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.11.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und am 28./29.11.2009 durch Abdruck im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 03.12.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg a.F., ... 1.1. JAN. 2010 (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

Oldenburg i.H., ... 17. AUG. 2010 (Ruwoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Der Bau- und Umweltausschuss hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.02.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der 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 19.02.2010 bis zum 05.03.2010 während der Dienstzeiten gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (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 11.02.2010 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und durch Abdruck im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher fand eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB statt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

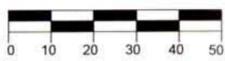
Burg a.F., ... 1.8. AUG. 2010 (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Burg a.F., ... 1.8. AUG. 2010 (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung für Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2.5. AUG. 2010 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und am 2.4. AUG. 2010 durch Abdruck im „Fehmarnsches Tageblatt“ 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2.6. AUG. 2010 in Kraft getreten.

Burg a.F., ... 2.6. AUG. 2010 (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	GRUNDFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUSSWEG	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGULIERUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGULIERUNG DES WASSERABFLUSSES -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET-	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	GEMEINSCHAFTSANLAGEN	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	TONNENDACH	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
	BÖSCHUNGEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN	§ 26 LNatSchG (Landesnaturchutzgesetz)
--	-----------------------------	----------------------------------------

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner Änderungen gelten, sofern zutreffend, unverändert fort. Zusätzlich wird festgesetzt:

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - JACHTHAFENGEBÄUDE -** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Jachthafen bezogenen Einrichtungen die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - Zulässig sind in beiden Sondergebieten:
 - Boots- und Yachtausrüster,
 - Aufenthaltsräume für Jachthafengäste, sanitäre Anlagen, Waschsalon,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarf bis zu einer Fläche von 150 m²,
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Koch-nischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig. Im Erdgeschoss dürfen höchstens 60% der Grundfläche für die Beherbergung genutzt werden.
 - im SO-1-Gebiet zusätzlich:
 - Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarf bis zu einer Fläche von 150 m²,
 - eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Der Bau und die Einrichtung von Küchen und Koch-nischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig. Im Erdgeschoss dürfen höchstens 60% der Grundfläche für die Beherbergung genutzt werden.
 - im SO-2-Gebiet zusätzlich:
 - eine Wohnung
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - GASTRONOMIE -** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft. Zulässig sind:
 - Schank- und Speisewirtschaften
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 bis 21a BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO im Sondergebiet Jachthafengebäude ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen bis zu 30% überschritten werden.
- GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet Jachthafengebäude darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 150%, bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelten Fläche von 1.750 m², entsprechend 80% des Sondergebietes, überschritten werden.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13

der ehemaligen Stadt Burg für einen Teilbereich der nordwestlichen Tiefehafbinsel

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 26. Januar 2010

