

SATZUNG DER STADT BURG AUF FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29

PRÄAMBEL

Für das Gebiet nördlich des Niobeweges

teilweise vorabgenehmigt

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauB) und § 1 Abs. 2 des Städtebaugesetzes (StädteBauG) sowie nach § 92 der Landesverordnung für das Land Schleswig-Holstein (LVO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 03.09.1994 bzw. 17. April 1995 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für das Gebiet nördlich des Niobeweges, umfassend die Flurstücke 64, 85/3, 85/4, 87/33, 87/38, 87/60, 87/62, 87/68, 289/3 und 162/4 und Teile der Flurstücke 47/1, 52, 53/1, 57, 87/42, 92/1 und 122/5, alle Flur 7, Gemarkung Burg auf Fehmarn, erlassen.

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.06.1992.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauB ist am 17.05.1993 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 04.07.1993 zur Angabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 13.12.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung liegen ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung der Besondere des § 10 BauB in Verbindung mit § 2 (BauB) öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsdauer von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.12.1993 in Fehmarn bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.03.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die vorgezeichneten Verfahrensvermerke von 1 bis 6 werden als richtig bezeichnet.

Burg auf Fehmarn, den 27. Sep. 1996

Der 7. sachverständige Bestand an 13. Juli 1994 sowie die gezeichneten Veränderungen der städtischen Planung werden als richtig bezeichnet.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.03.1994 vor der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und zur Stadtvertretung vom 03.03.1994/08.05.1994 genehmigt.

Burg auf Fehmarn, den 04.02.1994/27. Sep. 1996

Diese Bebauungssatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Ostholstein vom 02.11.1996 (Lr. 61-1-1-B 29-783-m-k teilweise mit Auflagen und Hinweis genehmigt).

Burg auf Fehmarn, den 27. Sep. 1996

Die Auflagen wurden durch den sachverständigen Beschluss der Stadtvertretung vom 21.07.1996 erfüllt, die Hinweise sind beachtet, das wurde mit Verfügung des Landrats des Kreises Ostholstein vom 30.09.1996 (Lr. 61-1-1-B 29-783-m-k bestätigt).

Burg auf Fehmarn, den 27. Sep. 1996

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgehoben.

Burg auf Fehmarn, den 27. Sep. 1996

Die Erteilung der Teilgenehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Bauarbeiten von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 03.03.1994 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mitteln der Abwehr sowie auf die Rechtsfolge (§ 82 Abs. 2 BauB) und weiter auf Teiligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem Inhalt in Kraft getreten.

Burg auf Fehmarn, den 27. Sep. 1996

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 1(2) 3 BauNVO



Reines Wohngebiet § 3 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO

0,22 Grundflächenzahl § 16(2) 1 BauNVO

GR 420 m² Überbaubare Grundstücksfläche § 16(2) 1 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse max. Traufhöhe 6,20 m ü. Mitte Straße § 16(2) 3 BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse max. Traufhöhe 6,95 m ü. Mitte Straße § 16(2) 3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9(1) 3 BauB

a Offene Bauweise § 22(1) BauNVO

a Abweichende Bauweise § 22(4) BauNVO

Baugrenze § 23(1) BauNVO

4. Verkehrsflächen § 9(1) 1 BauB



Verkehrsberuhigte Anliegerstraße



Fußgänger- und Radfahrerbereich



Öffentliche Parkfläche



Einzel-Parkplätze



Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen § 9(1) 15 BauB



Straßenbegleitgrün / Eingrünung Regen-Rückhaltebecken



Kinderspielfläche

6. Flächen für Anpflanzungen § 9(1) 25a BauB



Baume



Sträucher

7. Garagen, Stellplätze und Grundstückszufahrten § 11 4 BauB



Garagen u. Stellplätze



Stellplätze



Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

8. Wasserflächen § 9(1) 16 BauB



Regen-Rückhaltebecken

9. Flächen für Aufschüttungen § 9(1) 17 BauB



Flächen für Aufschüttungen

10. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9(1) 12 BauB § 9(1) 14 BauB



Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

11. Sonstige Planzeichen



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9(1) BauB



Von der Genehmigung vorerst ausgenommener Teilbereich des Bebauungsplanes § 11(2) i. V. m. § 4 BauB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung § 1(4) i. V. m. § 4 BauB



Sattel- oder Walmdach § 9(1) 18 BauB



Dachneigung § 9(1) 18 BauB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

— Vorhandene Flurstücksgrenzen

— Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen

— Voraussichtlich künftige Grundstücksgrenzen

87/80 Flurstücksbezeichnung

TEXT - TEIL B

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen, die der Anrechnungsbasis unterliegen, um 100 % überschritten werden (s. auch Begründung). § 19 (4) BauNVO.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauB

2.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind einzuhalten. § 22 (4) BauNVO.

2.2 Wintergärten dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie in Leichtbauweise hergestellt werden. Die Grundfläche darf 10 % nicht überschreiten. § 33(3) BauNVO. Siehe auch äußere Gestaltung baulicher Anlagen (5.1.2).

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO.

Nebenanlagen werden gem. § 14 Abs. 1 S. 3 BauNVO eingeschränkt. Es sind zulässig:

a) Sicht- und Windschutzwände mit einer Höhe von max. 1,75 m und einer Länge von max. 4,00 m.

b) Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenräume bis max. 800 qm Grundfläche zulässig.

c) Einrichtungen für Abfallbehälter und Kompostierung.

4. Anpflanzen von Bäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten anzuimplanzierenden Bäume sind als heimische Laubbäume zu pflanzen.

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Kubische Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO.

a) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis max. 0,30 m über die Straßennormie liegen.

b) Gebäudeäußenwände sind in roten Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 10 % der Außenwände können aus Holz hergestellt werden.

c) Dachneigungen sind in roten oder roten/rotbraunen Dachplänen zulässig. Schrägen in der Dachfläche sind zulässig.

d) Die Umfassungswände von Wintergärten außerhalb der Baugrenzen müssen einen Glasanteil von mind. 75 % aufweisen.

e) Dächer von freistehenden Garagen sind als Sattel- oder Walmdach zulässig. An ein Hauptgebäude angelegte untergeordnete geschlossene Nebenräume oder Garagen dürfen mit einem Fußboden versehen werden.

f) Auf der nördlich der Planstraße C gelegenen Grundstücken sowie auf den Grundstücken mit den Gln 8,15 ist die Erstellung von Gebäuden mit Grundriss zulässig. Bei dieser Häuser ist konstruktiv bedingt auch eine geringere Neigung zulässig, mind. jedoch 10°. Außerdem dürfen hier die Gebäudeäußenwände ganz aus Holz erstellt werden. Holzgebäude sind auch auf der westlich der Planstraße A gelegenen Wohngebiet zulässig.

5.2 Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

Für die Befestigung der Zufahrtsflächen sind zulässig Kleinsperrflächen sowie Platten- oder Verbundplattenflächen mit einem Anteil für Puffer- und Sicherflächen von 10 %.

5.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO.

Auf jedem Grundstück ist mindestens 1 Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. Je 3 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

5.4 Einfriedigungen an öffentlichen Erschließungselementen wie Straßen oder Stellplätzen sind als Hecken bis zu einer Höhe von 1,50 m vorzusehen. Zweckliche Säune bis zu einer Höhe von 1,50 m sind ebenfalls zulässig. Alle Hecken-Anpflanzungen sind mind. 1,00 m von der Straßen-Grenze zurückzusetzen. In Bereich der Parkplätze oder Privatstellplätze kann als Einfriedigung auch rotes Ziegelmauerwerk verwendet werden (max. Höhe 1,50 m).

Aufgestellt: 20.04.1993

Geändert: 27.06.1993

Geändert: 19.10.1993

Geändert: 30.11.1995

Die aufgrund der Anzeige gem. § 11 BauB vom 11.07.1995 mit Genehmigung verbundene Auflagen und Hinweise sowie der von der Versagung betroffene Teilbereich wurden in dem Plan eingearbeitet und sind dort bzw. in den Planzeichen-Festsetzungen mit einem (Sternchen) versehen. Das gleiche gilt für die Ersetzung des § 82 der alten durch den § 92 der neuen LBO in Text-Teil des Planes.

Plantieriger und Auskünfte: Stadtbaumeister Burg auf Fehmarn Bahnhofstraße 45 23769 Burg auf Fehmarn Tel. 04371 / 50630