Satzung der Stadt Burg auf Fehmarn, Kreis Ostholstein, über den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Markt"

für das Gebiet östlich der Ohrtstraße, westlich der Breiten Straße, zwischen Marktplatz und Schulsteig.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB von 1986 und 1997 sowie nach § 92 Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretungvom 04.09.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 „Am Markt" für das Gebiet östlich der Ohrtstraße, westlich der Breiten Straße zwischen Marktplatz und Schulsteig bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen. Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **21. 03. 1996**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am **17. 07. 1996** durchgeführt worden. / ~~Auf Beschluß der Stadtvertretung vom ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden.~~

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **01. 08. 1996** zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert worden. / Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 3 und 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).

4. Die Stadtvertretung hat am **05. 11. 1996** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung, haben in der Zeit vom **18. 11. 1996** bis zum **17. 12. 1996** während der Dienststunden / ~~folgender Zeiten~~ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **08. 11. 1996** / ~~in der Zeit vom bis zum durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **11. 03. 1997** geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom **24. 03. 1997** bis zum **23. 04. 1997** während der Dienststunden / ~~folgender Zeiten~~ erneut öffentlich ausgelegen. / ~~Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.~~ Die öffentliche Auslegungsfrist ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am **14.03.97**, ~~in der Zeit vom bis zum durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. ~~Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.~~

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am **04. 09. 1997** von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom **04. 09. 1997** gebilligt.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1-8 wird hiermit bescheinigt.

Stadt Burg auf Fehmarn, den **15. 04. 1999**

Bürgermeister

9. Der katasteramtliche Bestand am **19. DEZ. 1997** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., den **27. JAN. 1998**

Reg. Verm. Direktor

10. Der Hauptausschuß der Stadt Burg auf Fehmarn hat in seiner Sitzung am 15. 12.1998 die Umstellung auf das BauGB „97" beschlossen mit der Folge, daß ein Anzeigeverfahren entfällt.

Stadt Burg auf Fehmarn, den **15. 04. 1999**

Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Burg auf Fehmarn, den **04. 05. 1999**

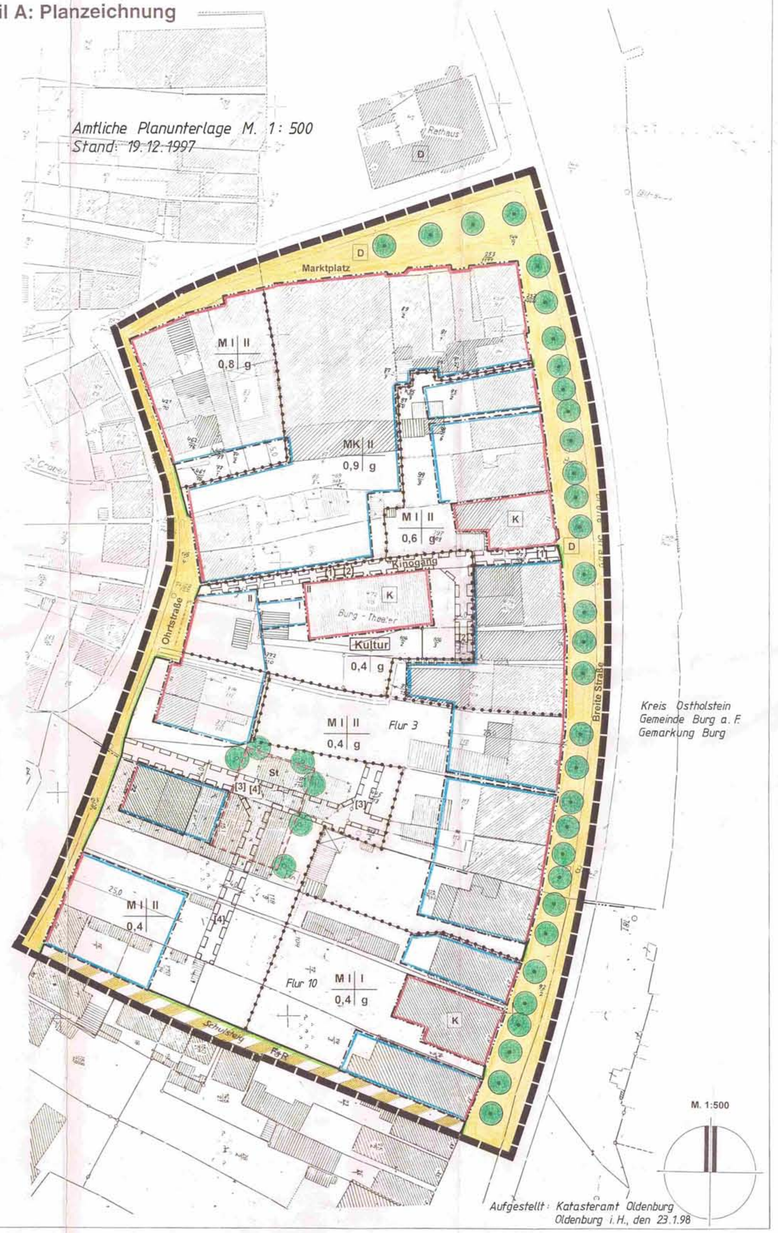
Bürgermeister

12. ~~Die Durchführung des Bebauungsplanes sowie~~ Der Beschluß über den Bebauungsplan, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am **07. 05. 1999** in / in der Zeit vom bis zum / ortsüblich bekanntgemacht 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 **08. 05. 1999** in Kraft getreten.

Stadt Burg auf Fehmarn, den **10. 05. 1999**

Bürgermeister

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

MI — **Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)

MK — **Kerngebiete** (§ 7 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,6 — **Grundflächenzahl**

z.B. II — **Zahl der Vollgeschosse**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g — **Geschlossene Bauweise**

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

F+R — **Fuß- und Radweg**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — **Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

K — **einfache Kulturdenkmale** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St — **Stellplätze**

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Kultur — **Kulturelle Einrichtungen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Darstellungen ohne Normcharakter

80/1 — **Flurstücksnummer**

Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im MK- Gebiet sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sowie Vergnügungsstätten unzulässig. In den MI-Gebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Im MK- Gebiet sind die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen) und in den MI-Gebieten sind die in § 6 Abs. 3 genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
3. Die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Kultur" dient vorwiegend der Unterbringung kultureller Nutzungen. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für die Nutzung als Kino. An der Ohrtstraße sind oberhalb des Erdgeschosses auch Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden zulässig, sofern diese der kulturellen Nutzung dienen und dieser quantitativ untergeordnet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).

Maß der baulichen Nutzung

4. Die zulässige Grundflächenzahl 0,4 bzw. 0,6 in den MI-Gebieten darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 20% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Überbaubare Grundstücksflächen

5. Ein Zurücktreten von Gebäudeteilen von den festgesetzten Baulinien ist in Art und Umfang entsprechend der Gestaltungssatzung der Stadt Burg auf Fehmarn § 12 (Brandgänge) zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Stellplätze und Garagen

6. Im Plangebiet sind die Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (St) zulässig (§ 12 Abs. 4 BauNVO).

Nebenanlagen

7. Entlang der Ohrtstraße und der Breiten Straße sind im Bereich zwischen „Kinogang" und Schulsteig oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bis zu einer Bautiefe von 35,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

8. Der Kinogang wird mit einem Gehrecht (mit [1] bezeichnet) zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [2] zugunsten der Anlieger der Grundstücke Breite Straße 9-17 und dem Burgtheater belegt.
   Das mit [3] gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Anliegern der Grundstücke Breite Straße 19-25.
   Das mit [4] gekennzeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient den Anliegern der Grundstücke Breite Straße 27-31.
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

Grünfestsetzungen

9. Als Ersatz für die zu fällenden Bäume vor den Häusern Ohrtstraße Nr. 12 und Nr. 14 sind mindestens 2 Bäume der gleichen Art auf dem Flurstück 301/14 zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

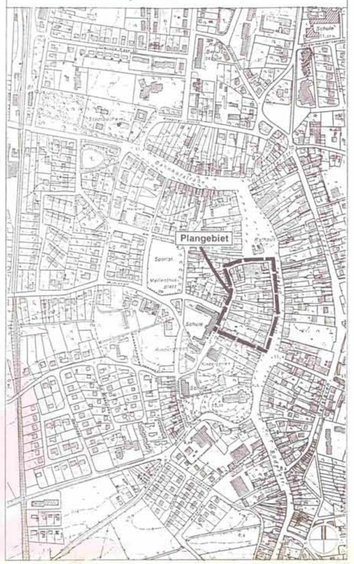
Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

10. Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Burg auf Fehmarn:
   - Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in dem Gebiet „Historische Altstadt" vom 16.09.1987
   - Gestaltungssatzung für den Innenstadtbereich vom 01.02.1990.

   Die Vorschriften der Gestaltungssatzung sind bei allen baulichen Veränderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten und einzuhalten.

11. Die Bauflächen im nördlichen und östlichen Plangeltungsbereich befinden sich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG im Umgebungsschutzbereich des Marktplatzes bzw. des Rathauses und der Breiten Straße. Die entsprechenden gesetzlichen Regelungen sind bei allen baulichen Veränderungen an Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

Übersichtsplan (M. 1: 5.000)



Stadt Burg auf Fehmarn

Bebauungsplan Nr. 37
"Am Markt"
östlich der Ohrtstraße, westlich der Breiten Straße, zwischen Marktplatz und Schulsteig

M. 1: 500

0 5 15 25 50m (2,5 10 20)

Teil A: Planzeichnung
Teil B: Textliche Festsetzungen

Entworfen und aufgestellt gem. BauGB, BauNVO, PlanzV in Zusammenarbeit mit der Stadt Burg auf Fehmarn.

Hamburg, den 27.02.1997
Datum

haas consult
Ingenieur-Consult Haas & Partner GmbH
Bei dem Neuen Krahn 2,
20457 Hamburg
Tel. 040 / 37 85 39 - 6
Fax 040 / 37 85 39 - 30
Planverfasser