

BEBAUUNGSPLAN NR. 31, 2. ÄNDERUNG DER STADT FEHMARN

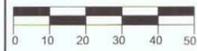


Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	RENDEZ DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MISCHGEBIETE	§§ 1-11 BauNVO
	GEWERBEGBIETE	§ 8 BauNVO
	SONSTIGE SONDERGEBIETE	§ 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
	II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
	FH = 9,0 m über OKEGFF	MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN
	BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	o OFFENE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
	a ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	FUSSWEG	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
	EINFAHRT	
	AUSFAHRT	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON HECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	St STELLPLÄTZE	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG

	SD/WD/DP SATTELDACH/ WALMDACH/ PULTDACH	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO
	25°-35° DACHNEIGUNG	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	
	SICHTDREIECKE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	III. NACHRICHTLICHE MITTELUNGEN	
	ANBAUFREIE ZONE - 20 m ZUR LANDESSSTRASSE-	§ 29 StrWG
	OD ORTSDURCHFARTGRENZEN	§ 4 Abs. 1 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

Als nicht zentrenrelevante Sortimente gelten laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fehmarn (Fortschreibung von Januar 2009):

 - Möbel (inkl. Büro-, Bad-, Camping- und Küchenmöbel)
 - Gartenmöbel und Polsterauflagen
 - Campingartikel und Zubehör
 - Bettwaren, Matratzen
 - Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)
 - Bauelemente, Baustoffe
 - Eisenwaren, Beschläge
 - Elektroinstallationsmaterial
 - Farben, Lacke
 - Fliesen
 - Tapeten
 - Gartenhäuser und Gartengeräte
 - Holz
 - Kamine und Kachelöfen
 - Kfz- und Motorradzubehör
 - Brennstoffe und Mineralölzeugnisse
 - Maschinen und Werkzeuge
 - Pflanzen und Sämereien
 - Bad- und Sanitäreinrichtungen
 - Rollläden und Markisen
 - Elektrogeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
 - Sportgeräte, Boote
 - Kinderwagen
 - Erotikartikel
- GEWERBEGBIET** (§ 8 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet nicht zulässig:

 - Einzelhandelsbetriebe die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, ausgenommen die mit G3 gekennzeichnete Fläche.
 - Einzelhandelsbetriebe die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, die in einer Größenordnung von mehr als 50 m² Verkaufsfläche angeboten werden, ausgenommen die mit G2 und G4 gekennzeichneten Flächen.
 - Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände, mit Ausnahme der Flächen G1 und G4.
 - Nutzungen die ausnahmsweise gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO zugelassen werden können.

Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO zulässig: Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 800m² Verkaufsfläche, wenn sie nicht mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln.
- GEWERBEGBIETSFLÄCHE G3** (§ 8 BauNVO)

Auf der mit G3 gekennzeichneten Fläche, ist der Verkauf von Waren des zentrenrelevanten Sortiments als Randsortiment auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebes untergeordneten Fläche von max. 15 % der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

- SONSTIGES SONDERGEBIET - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL-** (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.
 - Innerhalb des Sondergebietes "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" sind zulässig:
 - Einzelhandelsbetrieb mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
 - Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände sind in dem Sonstigen Sondergebiet nicht zulässig.
- MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen Tankstellen und Vergnügungstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauliche Anlagen dürfen, im Mischgebiet ausgenommen, mit der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, nicht höher als 0,5 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

 - Bei ebenem Gelände die Oberkante des Landkirchener Weges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite
 - Bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zum Landkirchener Weg abgewandten Gebäudesseite.
 - Bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zum Landkirchener Weg zugewandten Gebäudesseite.
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 9 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 22-23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
 - VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrtrahnen Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
 - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - MATERIAL UND DÄCHER**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zulässig:

 - Gebäudeaußenwände nur in rotem Sichtmauerwerk, verputztem Mauerwerk, hellem Anstrich, Holz oder Glas.
 - Dacheindeckung nur mit roten oder rotbraunen Dachpfannen.
 - Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
 - WERBEANLAGEN**
 - Außenwerbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
 - Die Höhe von Schriftzügen darf 0,8 m nicht überschreiten, dabei darf die Oberkante der Werbeanlage die Traufe des dazugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.
 - IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Lärmpegelbereiche V - III zu beachten. Es sind gemäß § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrs-lärm zu treffen. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Gebäuden müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 9 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume	erf. R'w, res = 45dB
LPB IV		erf. R'w, res = 40dB
LPB III		erf. R'w, res = 35dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w, res ist auf der Grundlage der als Technische Baubeschreibung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.06.2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn, für das Gewerbegebiet südlich des Landkirchener Weges (L 209) und nördlich des Mummendorfer Weges, sowie östlich des Flurstücks 33/13 (Grenzhandel) und westlich der Wohnbebauung (Flurstück 21/30), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 30.11.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.01.2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 08.02.2011 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 01.04.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 08.03.2011 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 04.04.2011 bis zum 06.05.2011 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 26.03.2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und am 26.03.2011 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 01.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., 04.07.11 (Otto-Uwe Schmidt) - Bürgermeister
- Oldenburg i.H., 18. JULI 2011 (Ruwoldt) - Offentl. best. Verm.-Ing.
- Burg a.F., 04.07.11 (Otto-Uwe Schmidt) - Bürgermeister
- Burg a.F., 04.07.11 (Otto-Uwe Schmidt) - Bürgermeister
- Burg a.F., 24.07.11 (Otto-Uwe Schmidt) - Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31

Gewerbegebiet südlich des Landkirchener Weges (L 209) und nördlich des Mummendorfer Weges, sowie östlich des Flurstücks 33/13 (Grenzhandel) und westlich der Wohnbebauung (Flurstück 21/30).

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

