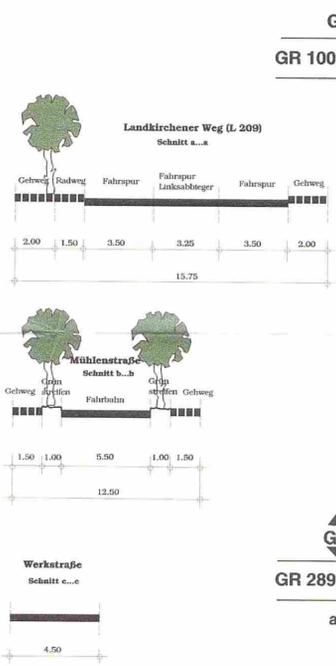


# SATZUNG DER STADT BURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "MÜHLENSTRASSE"

Für das Gebiet zwischen der südlichen Bebauung an der Mühlenstraße (Wiesengraben) und dem Landkirchener Weg im Norden sowie westlich der ehemaligen Bahnlinie Burg-Burgstaaken. Im Westen endet der Geltungsbereich hinter dem Flurstück 21/27 und einer geraden Linie, die von der nordwestlichen Ecke dieses Flurstückes nach Norden zum Flurstück 21/2 verläuft.

## PLANZEICHNUNG - TEIL A

M. 1 : 1000



## Straßenprofile M. 1:200



## PRÄAMBEL :

Aufgrund der §§ 10 und 19 des Baugesetzbuches von 1986 und 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 01. März 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 07. 12. 2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Mühlenstraße" für das Gebiet zwischen der südlichen Bebauung an der Mühlenstraße (Wiesengraben) und dem Landkirchener Weg im Norden sowie westlich der ehemaligen Bahnlinie Burg-Burgstaaken erlassen. Im Westen endet der Geltungsbereich hinter dem Flurstück 21/27 und einer geraden Linie, die von der nordwestlichen Ecke dieses Flurstückes nach Norden zum Flurstück 21/2 verläuft.

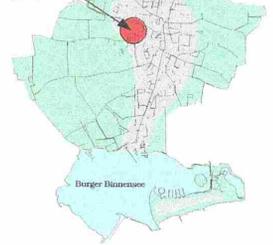
## VERFAHRENSVERMERKE :

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Hauptausschuss der Stadt Burg auf Fehmarn vom 23. 09. 1999. Die vorläufige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnischen Tagblatt und in den Lübecker Nachrichten am 08. 10. 1999 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 10. 10. 1999 durchgeführt worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02. 12. 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Burg auf Fehmarn hat am 09. 05. 2000 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 09. 06. 2000 bis zum 10. 07. 2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30. 05. 2000 im Fehmarnischen Tagblatt und in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekanntgemacht worden.
  - Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18. 12. 2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden (Zif. 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 06. 10. 2000 bis zum 23. 10. 2000 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Änderungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20. 09. 2000 im Fehmarnischen Tagblatt und in den Lübecker Nachrichten ersichtlich bekanntgemacht worden.
- Die vorgenannten Verfahrensvermerke von 1. - 7. werden als richtig bescheinigt.
- Burg auf Fehmarn, den 24. 10. 2000 (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Dekmpl. vom 12. 2000 sowie die geometrischen Festlegungen des neuartigen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Oldenburg/Holteich, den 18. 12. 2000 (Dipl.-Ing. Detlef Rindow)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07. 12. 2000 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07. 12. 2000 gebilligt.
  - Burg auf Fehmarn, den 08. 12. 2000 (Bürgermeister)
  - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
  - Burg auf Fehmarn, den 18. 12. 2000 (Bürgermeister)
  - Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20. 12. 2000 ersichtlich bekanntgemacht 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 Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlösens dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 21. 12. 2000 in Kraft getreten.
  - Burg auf Fehmarn, den 22. 12. 2000 (Bürgermeister)

aufgestellt:	23. 09. 1999
geändert:	28. 10. 1999
	10. 03. 2000
	01. 09. 2000

## BURG a. F.

### Planungsgebiet



## Verfahrensstand:

- Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)
- Beteiligung der TÖB u. der Gemeinden (§§ 4 (1-3) u. 2 (2) BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)
- Erneute öffentliche Auslegung (§ 3 (3) BauGB)
- Bekanntmachung (§§ 1 (1 u. 3) BauGB)

## Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Burg auf Fehmarn

für das Gebiet zwischen der südlichen Bebauung an der Mühlenstraße (Wiesengraben) und dem Landkirchener Weg (L 209) im Norden sowie der ehemaligen Bahnlinie Burg-Burgstaaken im Osten und dem Gebiet "Mühlenschlag" im Westen.

Planer und Ausführende: Fischer & Partner  
 Architekturbüro  
 23769 Burg auf Fehmarn  
 Tel. 04371 / 900342 (Herr Seiler)

## PLANZEICHNERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) - 15 BauNVO

- WR** Reines Wohngebiet § 9 BauNVO
- WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- GE** Gewerbegebiet, in dem nur das Wohnen nicht wesentlich störende Anlagen und Betriebe zulässig sind § 8 BauNVO i. V. mit §§ 1 (4) u. (5) BauNVO

#### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) - 21a BauNVO

- GR 1300 qm** Überbaubare Grundfläche § 16 (2) 1. BauNVO
- 0,25** Grundflächenzahl § 16 (2) 1. BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3. BauNVO
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 22 u. 23 BauNVO**
  - Baugrenze § 23 (3) BauNVO
  - Baulinie § 23 (3) BauNVO
  - Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
  - Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
  - Einzelhäuser § 22 (2) BauNVO
  - Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten: Einzelhäuser = 2 Wohneinheiten § 9 (1) 6 BauGB
  - max. Firsthöhe bezogen auf Oberkante der erschließenden Straße § 16 (3) Nr. 2 BauNVO

#### 4. Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsberuhigte Anlagestr.
- ehemalige Betriebsstraße
- Straßenbegrenzungslinie

#### 5. Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauNVO

- Als Begrünung im Bereich des Teiches und ab 0,00 m breiter Streifen im Bereich des Wiesengrabens

- 6. Anpflanzungsflächen § 9 (1) 25a BauGB**
  - Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
  - Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
  - Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
- A** Angestricheltes für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen und durch die Errichtung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans § 9 (1) 25a BauGB
- 7. Wasserflächen § 9 (1) 25b BauGB**
  - Teich
- 8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger § 9 (1) 21 BauGB**
- 9. Nebenanlagen § 9 (1) 4 BauGB**
  - Stellplätze und Garagen
  - Gemeinschaftsgärten
  - Grundstückszu- und Ausfahrten
- 10. Sonstige Planzeichen § 10 BauNVO**
  - Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen oder von Maß unterschiedlicher Nutzungen. § 10 (6) BauNVO
  - Häuslicher Geltungsbereich § 9 (7) BauNVO

### II. Nachrichtliche Übernahmen

- K** Kulturdenkmal § 1 (2) DschG

### III. Darstellungen ohne Normencharakter

- Vorhandene bauliche Anlage
- Künftig fertigstellende bauliche Anlage
- Flurstücksangrenz
- Flurstücksnummer
- Höhepunkte

## TEXT - TEIL B

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) - 15 BauNVO

- Im WA - Gebiet (§ 4 BauNVO) sind nicht zulässig:
  - Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke. § 1 (5) BauNVO
- Im WR - Gebiet (§ 9 BauNVO) sind nicht zulässig:
  - die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. § 1 (6) BauNVO
- In dem mit **GE** bezeichneten, "eingeschränkten" Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfte, Hörs- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichtler und Betriebspersonal, Betriebsleiter und Betriebsleiterin zulässig. § 1 (4) u. (5) BauNVO

Außerdem sind auf dieser Fläche gem. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften sowie gastronomische Einrichtungen
- Einzelhandelsbetriebe

nicht zulässig ist die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung: Vorrangbetriebe

- Auf der mit **GE2** bezeichneten Fläche im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. § 1 (6) BauNVO
- Auf der mit **GE3** bezeichneten Fläche im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. § 1 (6) BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) - 21a BauNVO

- Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl darf in den Wohngebieten durch Flächen, die der Anrechnung unterliegen um 75 von Hundert überschritten werden. Die im Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Flächen, die der Anrechnung unterliegen, um 150 v. H. überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kapungsgrenze). § 19 (4) BauNVO

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 22 u. 23 BauNVO

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

### 4. Gestalterische Festsetzungen § 92 (1) LBO

- Außere Gestaltung des Wohngebäude
  - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf zwischen 0,00 m und 0,50 m über der erschließenden Straßennormhöhe liegen.
  - Gebäudeansichten sind in roten Sichtmattenwerk oder hellem Putz auszuführen. Bis zu 30% der Außenwände können auch aus Holz hergestellt werden.
  - Dacheindeckungen sind in roten oder rotenmattenwerk zulässig. Glasdächer sowie Schrägen innerhalb der Dachflächen sind ebenfalls zulässig.
- Außere Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden  
Die Dachneigung von Sattel- oder Walddachkonstruktionen darf 30° nicht überschreiten.
- Außenwände von baulichen Anlagen auf den Gewerbegebieten  
Auf den Gewerbegebieten müssen die Außenwände baulicher Anlagen so gestaltet werden, dass keine unzumutbaren Lärmbelastungen oder andere Nachteile aus diesem für die angrenzenden Wohngebiete resultieren. § 92 (2) LBO
- Werbeanlagen  
Im Gewerbegebiet sind Außenwerbungen nur an den Gebäuden selbst zulässig. Dabei dürfen Werbeanlagen die Straße bzw. die Alleen des angrenzenden Gebäudes nicht überragen. Schilder als Summenwerbegeräte an Grundstücks- und Ausfahrten sind in einer Gesamtgröße von max. 2,00m x 2,00m ebenfalls zulässig. § 92 (2) LBO

### 5. Grünordnung § 18 (1) 20 BauNVO

- Schutz des Oberbodens § 18 (1) 20 BauNVO
- Im öffentlichen Raum ist nur für die Erschließungsstraße eine ununterbrochene Bodenverfestigung (Asphaltierung, Betonierung) zulässig. Auf freier Fläche sind Grünflächen mit befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie Zufahrten, Stellplätze und Terrassen ist grundsätzlich in Vegetationsflächen zwecks Verankerung abzuführen. Von den Dachflächen anfallendes Wasser sollte vorzugsweise in Zisternen oder Gartenteichen zur Gartenbewässerung aufgefangen werden. Eine Entwässerung oberflächiger Fraxin in das städtische Regenwasserkanalnetz ist vorzuziehen.

### 6. Teilungsgemeinschaft § 19 BauGB

- Zur Teilung eines Grundstücks im räumlichen Geltungsbereich bedarf es der Zustimmung der Genehmigung.

### Qualitative Auswahlfestsetzungen § 9 (1) 25a BauGB § 92 (1) 3 LBO

- |                    |           |
|--------------------|-----------|
| Acer campestre     | Feldahorn |
| Carpinus betulus   | Hainbuche |
| Cornus sanguinea   | Hortensie |
| Corylus avellana   | Husel     |
| Crataegus monogyna | Wegdorn   |
| Fragaria vesicaria | Wildrose  |
| Malus sylvestris   | Holzäpfel |
| Prunus spinosa     | Schlehe   |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Sambucus nigra     | Hobdorn   |