BEBAUUNGSPLAN NR. 56 DER STADT FEHMARN

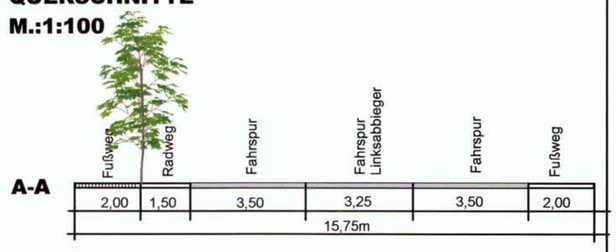
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000

0 10 20 30 40 50

QUERSCHNITTE

M.:1:100



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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.03.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet südlich des Landkirchener Weges (L 209) und westlich der ehemaligen Eisenbahnlinie Burg - Burgstaaken und jetzigen Geh- und Radwanderweg zum Hafen Burgstaaken (Sky-Markt), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.05.2006 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" und im "Fehmarnsches Tageblatt" am 06./07.07.2006 erfolgt

1b) Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 24.07.2006 durchgeführt worden.

1c) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.07.2006.

1d) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß §§ 4 (2) und 2 (2) BauBG sind mit Schreiben vom 23.11.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1e) Der Bau- und Umweltausschuß der Stadt Fehmarn hat am 02.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.02.2007 bis zum 09.03.2007 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 01.02.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" und im "Fehmarnsches Tageblatt" ortsüblich bekannt gemacht worden.

1g) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 29.03.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.03.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., 30.03.2007 Siegel (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 22.12.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., 14. AUG. 2007 Siegel (Ruwoldt) -Öffentl. best. Verm.-Ing. -

3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Burg a.F., 29.09.2008 Siegel (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

4) Der Beschluss der Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 26.09.2008 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten" und 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 (§ 214 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 27.09.2008 in Kraft getreten.

Burg a.F., 29.09.2008 Siegel (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
GE	GEWERBEGEBIETE	§ 8 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB UND SONSTIGER EINZELHANDEL-	§ 11 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE - GROßFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB BAUSTOFFHANDEL -BAUMARKT-	§ 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR< 5.145m²	GRUNDFLÄCHE	§ 16 BauNVO
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	
FH< 8m über OKEGF	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
VK< 4.000m²	VERKAUFSFLÄCHE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	GEHÖLZSTREIFEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 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	
	TRANSFORMATORENSTATION	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN (SCHALLSCHUTZWAND)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMPEGELBEREICH III	LÄRMPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
21/38	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
10,32	HÖHENPUNKTE	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

1.1 GEWERBEGEBIET (§ 8 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Grundfläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET -GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB UND SONSTIGER EINZELHANDEL- (§ 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und sonstigen Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.

(2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind innerhalb der Baugrenzen zulässig:
- ein Lebensmittelmarkt,
- ein Getränkemarkt,
- weitere ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe,
- Stellplätze.

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET -GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDELSBETRIEB / BAUSTOFFHANDEL / BAUMARKT - (§ 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den Bereich Baustoffhandel / Baumarkt.

(2) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:
1. Fachmarkt mit den Kernsortimenten:
   a) Baustoffhandel,
   b) Baumarkt,
   c) Stellplätze.

(3) Innerhalb des Sondergebietes "Baustoffhandel / Baumarkt" sind folgende Randsortimente ausdrücklich nicht zulässig:
   a) Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
   b) Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren, Datenträger für Musik und Film,
   c) Baby-/ Kinderartikel,
   d) Foto, Optik,
   e) Textilien, mit Ausnahme von Berufs- und Arbeitsbekleidung,
   f) Lebensmittel.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude innerhalb der GE- und SO-Gebiete darf nicht höher als 1,00m über der durchschnittlich vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des SO-Gebietes "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger Einzelhandel" darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 200% bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,9 (entspricht 90% des GE-Gebietes) überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 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.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8 BNatSchG)

4.1 Die Grünfläche "Gehölzstreifen" dient als Ausgleich der Eingriffe im Plangebiet in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

4.2 Die Grünfläche "Gehölzstreifen" ist mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

5.1 Werbeanlagen
Im Plangebiet sind Außenwerbeanlagen nur an den Gebäuden selbst sowie als Fahnenmasten zulässig. Dabei dürfen Werbeanlagen die Traufe bzw. Attika des dazugehörigen Gebäudes nicht überragen. Schilder an Grundstücks- und Ausfahrten sind in einer Gesamthöhe von 8m über vorhandenem Gelände sowie in einer Gesamtgröße von max. 2,5m x 2,5m. zulässig.

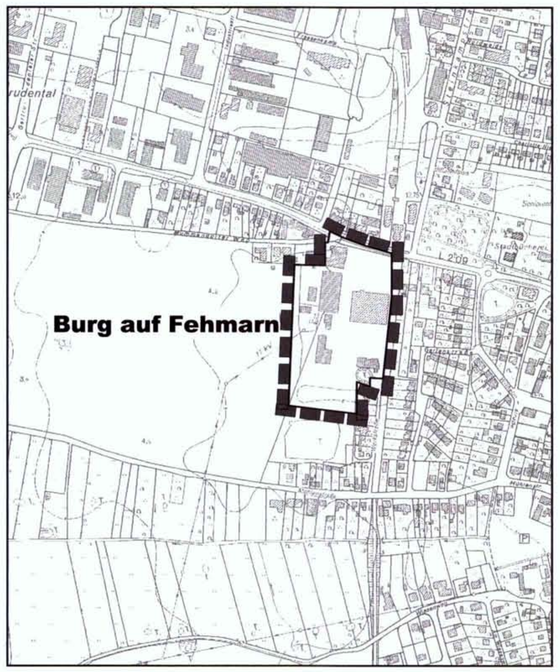
6. BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandelsbetrieb und sonstiger Einzelhandel sind im Sinne der Festsetzung in der Planzeichnung (Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen) Lärmschutzwände nach Maßgabe des vorliegenden Schallgutachtens, die Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan ist, mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 15 Kg/m² und geschlossener Oberfläche zu errichten.

HINWEIS:

In den Sonstigen Sondergebieten gelten dem Kunden zum Zwecke des Verkaufs zugängliche Lager- und Ausstellungsflächen als Verkaufsflächen..

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56

für ein Gebiet südlich des Landkirchener Weges
(L 209) und westlich der ehemaligen Eisenbahnlinie Burg - Burgstaaken und jetzigen Geh- und Radweg zum Hafen Burgstaaken (Sky - Markt)

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 29. März 2007