

SATZUNG DER GEMEINDE WESTFEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 - ORTSTEIL PETERSDORF NORD-OST -

PRÄAMBEL:
Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 01. März 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11. Dez. 2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Westfehmarn für den Ortsteil Petersdorf zwischen der Straße Instenkoppel und dem Ratsollweg erlassen.
Der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, ist ein Begründung beigefügt.

VERFAHRENSVERMERKE:

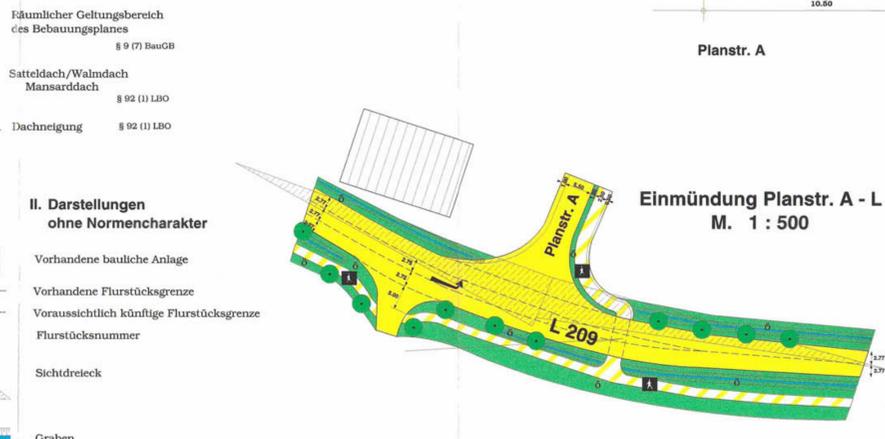
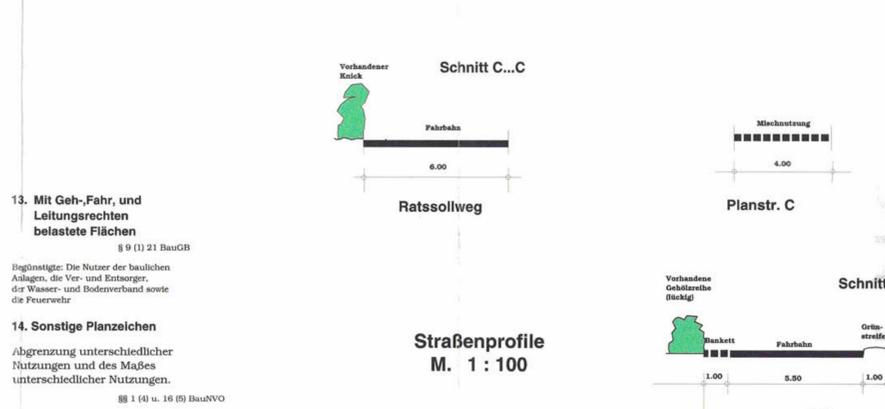
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde vom 04. 10. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 21. 10. 2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz BauGB wurde am 07. 12. 2000 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16. 02. 2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 27. 06. 2001 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20. 11. 2001 bis zum 21. 12. 2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13. 11. 2001 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden (Ziff. 5). Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 04.06. bis zum 19. 06. 2002 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28. 05. 2002 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27. 06. 2001 und am 20. 03. 2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Die vorgenannten Verfahrensmerkmale von 1.-6. werden als richtig bescheinigt.
Burg auf Fehmarn, den 21. 03. 2002
Amtsvorsteher
- Der katastermäßige Bestand am 15. 10. 02 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
23758 Oldenburg, den 9. 2. Dez. 2002
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B am 11. 12. 2002 als Satzung beschlossen, die Begründung wurde beigefügt.
Burg auf Fehmarn, den 12. 12. 2002
Amtsvorsteher
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, wird hiermit ausgestellt und ist bekanntzumachen.
Burg auf Fehmarn, den 3. 0. Dez. 2002
Bürgermeister
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 4 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25. Jan. 2003 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26. Jan. 2003 in Kraft getreten.
Burg auf Fehmarn, den 3. 0. Jan. 2003
Beauftragter Bürgermeister

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung** § 1-15 BauNVO
 - Im WA-Gebiet (§ 4 BauNVO) sind nicht zulässig:
Schwimmbäder und Sportvereinsanlagen, § 1 (3) BauNVO
 - In dem Sondergebiet II (11 BauNVO) sind folgende Nutzungen zulässig:
S01:
-Klinikkomplexe Reherbergangehörigkeiten über Selbstversorgung
-Patienten-Wohnstätten ohne Selbstversorgung
-Vergangene Einrichtungen und Nebenanlagen:
-Therapie-, Sport- und Behandlungsräume
-Versammlungsräume
-Verwaltungsräume
-3 Hausmeister und Personalwohnungen
-Personalwohnflächen
-Wintergärten, Freizeitanlagen
S02:
-Klinikkomplexe Reherbergangehörigkeiten über Selbstversorgung
-Klinikkomplexe
-Personal-Aufenthaltsräume mit Nebenräumen
- Maß der baulichen Nutzung** § 16-21a BauNVO
 - Im Sondergebiet 1 darf die überbaubare Fläche durch Flächen, die der Anrechnung zugrunde liegen, um 150 v.H. überschritten werden. § 19 (4) BauNVO
 - Die max. Firsthöhe baulicher Anlagen im Sondergebiet 1 wird auf 13,00 m, bezogen auf O.N. der erschließenden Straße, begrenzt. § 18 (2) BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 22 u. 23 BauNVO
 - In der abweichenden Bauweise können auch Gebäude über 50,00 m Länge errichtet werden. Die seitlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.
- Gestalterische Festsetzungen** § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO
 - Äußere Gestaltung der Gebäude in den Sondergebieten 1 und 2 § 92 (1) LBO
 - Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf zwischen 0,00m und 0,50m über der erschließenden Straßenebene liegen.
 - Gebäudeausbauten sind in rotem Sichtmauerwerk oder hellem Putz auszuführen. Bis zu 40% können auch mit Holz verkleidet werden. Große Glasflächen in den Außenwänden sind ebenfalls zulässig.
 - Dachsteden sind in roten oder rot-braunen Dachfarben zulässig. Glasflächen und Solarzellen innerhalb der Dachflächen sind ebenfalls zulässig.
 - Äußere Gestaltung der Wohngebäude im WA-Gebiet § 92 (1) LBO
 - Gebäudeausbauten sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 40% der Außenwände können auch mit Holz verkleidet werden.
 - Dachsteden sind in roten, rot-braunen oder antarktisch-blauen Dachfarben zulässig. Solarzellen innerhalb der Dachflächen sind ebenfalls zulässig.
 - Äußere Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen § 92 (1) LBO
 - Außenwände von Garagen oder Nebenanlagen sind in rotem Sichtmauerwerk, Holz oder hellem Putz zulässig. Sattel- oder Walmdächer von Garagen oder Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig.
 - Für die Gestaltung der Zufahrtsflächen und Stellplätze sind zulässig: Kleinstwassergebundene Flächen sowie Platten oder Vorbauflächen mit einem Anteil für Fugen und Stickeröffnungen von mind. 10%.
- Regelung des Wasserabflusses** § 9 (1) Nr. 16 BauGB
 - Im Teilgebiet 1 ist das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen des Grundstücks wie Zufahrten und Stellplätzen in das dargelegte Regenrückhaltebecken einzuleiten.
Von hier aus ist ein Überlauf zu dem öffentlichen Regenwasserentsorgungssystem herzustellen.
Das Becken ist naturnah zu modellieren und zu begrünen.
- Schallschutz** § 9 (1) 24 BauGB
 - Für die Errichtung neuer Gebäude im Sondergebiet 2 sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die gewährleisten, dass die in dem Sondergebiet 2 zulässigen Schalldruckwerte von 45 dB im Tag- und 35 dB in der Nacht eingehalten werden. In die entsprechenden Normen der DIN 18005, DIN 4109 sowie die VDI 2716.
 - Bei den Berechnungen sind die Einwirkwerte für Nachtgebiete entsprechend der Geometrie der nächst dem Empfänger vorhandenen baulichen Anlagen heranzuziehen.
Die z.B. Maßnahmen sind auf der Grundlage von Schallschutz-Instanzberechnungen im Bauantragverfahren nachzurechnen und durchzuführen.
- Grünordnung** § 9 (1) 20 BauGB i.V.m. § 9 (1) 25a BauGB
 - Die in der Planzeichnung als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzte Fläche wird gem. § 9 (1a) BauGB den Eingriffen auf den Sondergebieten sowie dem Ausbaumaßnahmen des vorhandenen Wirtschaftsweges zwischen der L 209 und dem Ratsollweg zugerechnet.
 - Die Ausgleichsfläche ist im Randbereich kotierartig mit Sträuchern anzulegen, während die zentrale Fläche locker mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt wird (s.a. Festsetzungen im Grünordnungsplan).
 - Der zu errichtende Knickbach an der Einmündung Planstr. C in den Ratsollweg wird in eine Knickwasserlage versetzt. § 19b 20 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 2 LNatSchG
- Wasserflächen** § 9 (1) 16 BauGB
 - Feuerlöschteich gem. DIN 14210
 - Regenrückhaltebecken
- Hauptregenerwasserleitungen** § 9 (1) 13 BauGB

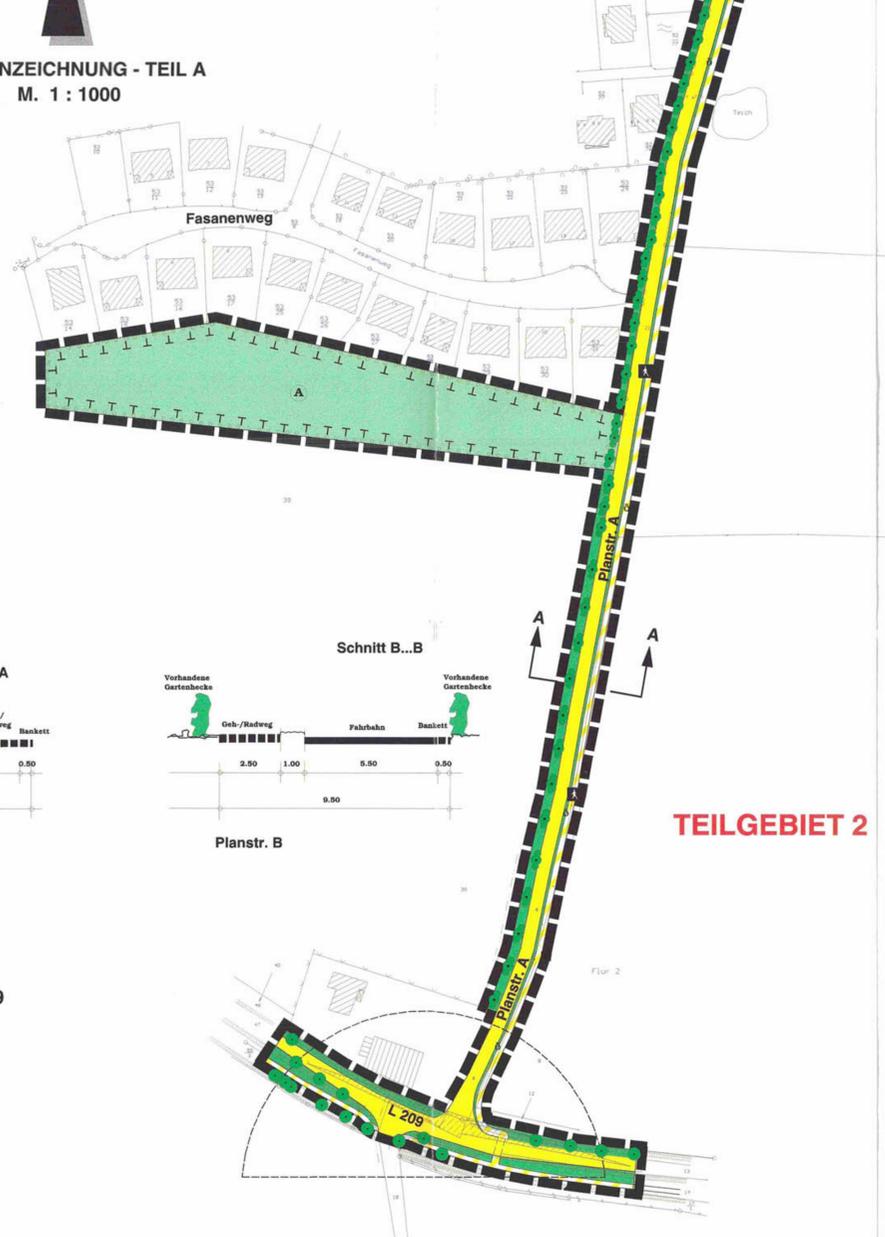
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung** § 1-15 BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO
 - SO 1 Kur- und Klinikgebiet s. Text 1.2
 - SO 2 Kur- und Klinikgebiet s. Text 1.2
 - Maß der baulichen Nutzung** § 16-21a BauNVO
 - 0,25 Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
 - GR 4400 qm Überbaubare Grundstücksfläche § 16 (2) 1 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 22 u. 23 BauNVO
 - o Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - a Abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO
 - Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
 - Flächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - V Verkehrsberuhigt
 - P Parkplatz
 - Fuß-/Radweg
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen** § 9 (1) 4 BauGB
 - St Stellplätze
 - F Feuerwehrzufahrten gem. DIN 14090 Grundstücks- und -ausfahrten
 - Umgrenzung von Flächen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** § 9 (1) 20 BauGB
 - A Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft aufgrund von Versiegelungen durch die Errichtung von Gebäuden und durch den Bau von Straßen. § 7 (L.NatSchG) § 8 (BNatSchG)
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen** § 9 (1) 25b BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 (1) 25b BauGB
 - Anpflanzen von Sträuchern § 9 (1) 25a BauGB
 - Erhaltung von Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB
 - Anpflanzen von Hecken § 9 (1) 25a BauGB
 - Erhaltung von Knicks und Hecken § 9 (1) 25b BauGB
 - Grünflächen** § 9 (1) 15 BauGB
 - ö öffentlich als Straßenbegleitgrün
 - pr privat als Eingrünung des Regenrückhaltebeckens und des Spielplatzes, als Untergrünung von Anpflanzungen
 - KSP Kinderspielplatz
 - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.** § 9 (1) 16 BauGB
 - max. Pflanzhöhe 0,80 m
 - Wasserflächen** § 9 (1) 16 BauGB
 - FT Feuerlöschteich gem. DIN 14210
 - RRB Regenrückhaltebecken
 - Hauptregenerwasserleitungen** § 9 (1) 13 BauGB
- Darstellungen ohne Normencharakter**
 - Vorhandene bauliche Anlage
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Voraussichtlich künftige Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Sichtdreieck
 - Graben



Teilgebiet 1
Das Gebiet zwischen der Straße Instenkoppel und dem Ratsollweg. Im Osten endet der Geltungsbereich hinter der Planstr. B (Wirtschaftsweg vom Petershof nach Dänschendorf)

Teilgebiet 2
Das Gebiet mit dem südlichen Teil des Wirtschaftsweges von Petershof nach Dänschendorf (PlanStr A), zwischen der Einmündung in die L 209 im Süden und der Straße Instenkoppel im Norden, einschließlich einer Anpflanzungsfläche südlich der Bebauung an der Instenkoppel



Satzung der Gemeinde Westfehmarn über den Bebauungsplan Nr. 4 Ortsteil Petersdorf Nord-Ost
für das Gebiet zwischen der Straße Instenkoppel und dem Ratsollweg sowie für die Erschließungsstraße von der Landesstraße 209 zu diesem Gebiet
Auftraggeber: Gemeinde Westfehmarn, Bahnhofstr. 5, 23769 Burg auf Fehmarn, Tel. 04371/508-0