

# SATZUNG DER STADT BURG AUF FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11, 6. ÄNDERUNG

Für das Gebiet südlich der Bgm.-Lafr.-Str., nördlich des Birkenweges und östlich des Ahornweges

## Präambel:

Aufgrund des § 10 BauGB von 1986 und 1997 sowie nach § 92 der Landeshaendordnung vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18. 06. 1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, 6. Änderung, für das Gebiet südlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, nördlich des Birkenweges und östlich der Bebauung am Ahornweg, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B -, erlassen.

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

## Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21. 03. 1994. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnischen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 02. 04. u. 03. 04. 1994 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17. 04. 1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05. 06. 1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Magistrat hat am 10. 09. 1996 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 01. 10. 1997 bis zum 31. 10. 1997 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 23. 09. 1997 im Fehmarnischen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. 02. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 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 12. 03. 98 bis zum 26. 03. 98 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. 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 02.03.98/04.03.98, im Fehmarnischen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die vorgenannten Verfahrensvermerke von 1. - 7. werden als richtig bescheinigt.

Burg auf Fehmarn, den 12. Mai 1998 (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 16. 06. 1998 geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Oldenburg, den 01. 09. 1998

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18. 06. 1998 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 18. 06. 1998 gebilligt.

Burg auf Fehmarn, den 23. Juni 1998 (Bürgermeister)

Nach dem Satzungsbeschluß hat die Stadtvertretung die Umsetzung auf das BauGB 1997 beschlossen mit der Folge, daß ein Anzeigeverfahren eintritt.

Burg auf Fehmarn, den 23. Juni 1998 (Bürgermeister)

Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt.

Burg auf Fehmarn, den 01. Juli 1998 (Bürgermeister)

Der Erlass der Satzung durch den Stadtvertretungsbeschluß sowie die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt, Ausmaß und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist mithin zum 16. 07. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Burg auf Fehmarn, den 01. Sep. 1998 (Bürgermeister)

Der Erlass der Satzung durch den Stadtvertretungsbeschluß sowie die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt, Ausmaß und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist mithin zum 16. 07. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Burg auf Fehmarn, den 01. Sep. 1998 (Bürgermeister)

Der Erlass der Satzung durch den Stadtvertretungsbeschluß sowie die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt, Ausmaß und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist mithin zum 16. 07. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Burg auf Fehmarn, den 01. Sep. 1998 (Bürgermeister)

Der Erlass der Satzung durch den Stadtvertretungsbeschluß sowie die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt, Ausmaß und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist mithin zum 16. 07. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Burg auf Fehmarn, den 01. Sep. 1998 (Bürgermeister)

Der Erlass der Satzung durch den Stadtvertretungsbeschluß sowie die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt, Ausmaß und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist mithin zum 16. 07. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Burg auf Fehmarn, den 01. Sep. 1998 (Bürgermeister)

Der Erlass der Satzung durch den Stadtvertretungsbeschluß sowie die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt, Ausmaß und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist mithin zum 16. 07. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Burg auf Fehmarn, den 01. Sep. 1998 (Bürgermeister)

Der Erlass der Satzung durch den Stadtvertretungsbeschluß sowie die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt, Ausmaß und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist mithin zum 16. 07. 1998 rechtsverbindlich geworden.

Burg auf Fehmarn, den 01. Sep. 1998 (Bürgermeister)

Der Erlass der Satzung durch den Stadtvertretungsbeschluß sowie die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann, um über den Inhalt, Ausmaß und Erreichen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen werden. Die Satzung ist mithin zum 16. 07. 1998 rechtsverbindlich geworden.

## TEXT - TEIL B -

### 1. Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 21 a BauNVO

#### 1.1 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

a) Die Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude muß mind. 2,75 m betragen (bezogen auf O.K. Erdgeschosßfußboden).

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

2.1 Wintergärten dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn der Glasanteil der Außenwände mind. 75 % beträgt, dabei darf die Grundfläche 30 qm nicht überschreiten. Sie ist außerdem auf die Grundflächenzahl anzurechnen. § 23 (3) BauNVO (s. a. Gestalterische Festsetzungen 4.1 b)

2.2 Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind zulässig. § 23 (5) BauNVO

### 3. Nebenanlagen § 14 BauNVO

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) 1 BauNVO werden gem. § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt. Es sind zulässig:

- Sicht- und Windschutzwände im Bereich der Terrassen mit einer Höhe von 2,00 m und einer max. Länge von 4,00 m
- Einrichtungen für Abfallbehälter und Kompostierung.

### 4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Äußere Gestaltung der Wohngebäude gem. § 92 (1) 1 LBO

a) Bauliche Anlagen, die direkt von öffentlichen Straßen wie Bürgermeister-Lafrenz-Straße bzw. Birkenweg erschlossen werden, dürfen zwischen 0,20 m und 0,60 m über Straßenniveau liegen. Die Höhen beziehen sich auf O.K. Erdgeschosßfußboden. Gebäude, die privat über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossen werden, haben ihren Bezugspunkt auf dem Geh- und Radweg zwischen Bürgermeister-Lafrenz-Straße und Birkenweg. O.K. Erdgeschosßfußboden des Gebäudes 0,00 - 0,60 m über Wegmitte (senkrecht gemessen).

b) Gebäudewandflächen sind in roten/rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 40 % der Außenwände können aus Holz hergestellt werden. Glasaußenwände im Bereich von Wintergärten sind ebenfalls zulässig.

c) Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen zulässig. Glasdächer sowie Solarzellen innerhalb der Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

d) Untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Pult- oder Flachdach an das Hauptgebäude angeschlossen werden.

4.2 Äußere Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden gem. § 92 (1) 1 LBO

Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in rotem Sichtmauerwerk oder Holz zulässig. Dächer von freistehenden Garagen sind als Sattel- oder Walmdach zulässig. Sie sind mit einem Pflanzen- (rot/rotbraun/anthrazit) oder mit einem begrünten Dach herzustellen. Anschlüsse an das Wohngebäude sind auch mit anderen Dachformen zulässig.

4.3 Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 92 (1) 3 LBO

Für die Befestigung der Zufahrtsflächen sind zulässig: Kieswassergebundene Flächen sowie Platten- oder Verbundsteinflächen mit einem Anteil für Fugen und Sickeröffnungen von mind. 10 %.

4.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 52 (1) 3 LBO

Einfriedigungen an öffentlichen Erschließungselementen und zwischen den Privatgrundstücken sollen als Maschendrahtzäune (grün, max. 1,50 m) in Verbindung mit Hecken und Sträuchern oder nur aus solchen hergestellt werden.

### 5. Grünordnung

5.1 Schutz des Oberbodens gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB u. § 9 (3) LBO

Im öffentlichen Raum ist nur für die Erschließungsstraße eine andurchlässige Bodenverfestigung (Asphaltierung/Betonierung) zulässig.

Die straßenbegleitende Gehwegpflasterung ist entsprechend üblicher Praxis mit Gehwegplatten, engflügel verlegt, zulässig.

Die Versiegelung des Unterbaus (z.B. mit Beton) sowie der Fugen ist unzulässig.

5.2 Grundwasserneubildung gem. § 9 (1) Nr. 16 u. 20 BauGB

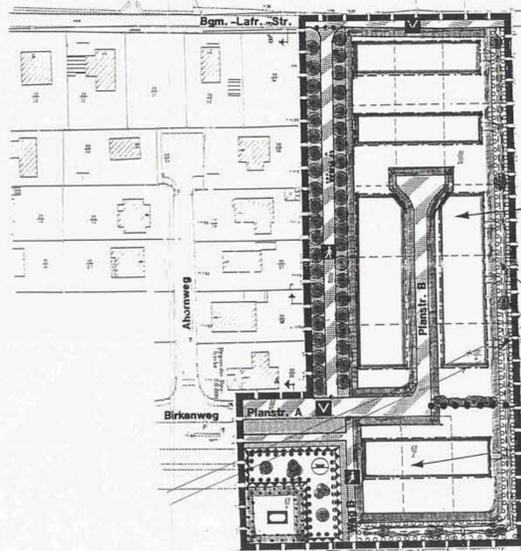
Das von den öffentlichen Verkehrsflächen abfließende Oberflächenwasser ist an die Regenwasserkanalisation anzuschließen.

Abfließendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke wie Zufahrten, Stellplätzen und Terrassen ist, falls vorhanden, in die Überschwemmungsmulden innerhalb der Vegetationsflächen zwecks Versickerung abzuführen. Die Dachflächenentwässerung ist entsprechend üblicher Praxis einer Regenwasserentwässerung zuzuführen.

5.3 Qualitative Ausgleichsfestsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB u. § 92 (1) 3 LBO

In den als Ausgleich vorgesehenen Anpflanzungen sind folgende Arten in Heisterqualität, 2 x verpflanzt, zulässig:

- |                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| Acer campestre       | Feldahorn       |
| Carpinus betulus     | Hainbuche       |
| Cornus sanguinea     | Hartrieel       |
| Corylus avellana     | Hasel           |
| Crataegus monogyna   | Weißdorn        |
| Eucalyptus europaeus | Pflaumenhütchen |
| Malus sylvestris     | Holzappel       |
| Prunus spinosa       | Schlehe         |
| Rhamnus cathartica   | Kreuzdorn       |
| Sambucus nigra       | Holunder        |
- Als Unterpflanzung:
- |                       |           |
|-----------------------|-----------|
| Clematis vitalba      | Waldrebe  |
| Hedera helix          | Efeu      |
| Lonicera periclymenum | Geißblatt |
- Als Überhälter:
- |               |            |
|---------------|------------|
| Quercus robur | Stieleiche |
|---------------|------------|



PLANZEICHNUNG - TEIL A  
M. 1:1000

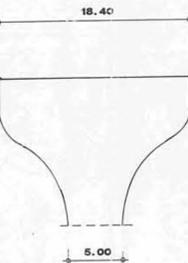
WR I  
0,25  
SD/WO  
30°-45°

WA I  
0,25  
SD/WO  
30°-45°

Nicht zulässig sind:  
Schank- u. Speisewirtschaften,  
Anlagen für kirchliche und  
sportliche Zwecke  
§ 4 (2) 2. u. 3. BauNVO  
i.V.m. § 1 (9) BauNVO  
§ 4 (3) 3. - 5. BauNVO  
i.V.m. § 1 (5) BauNVO



Grundriss-Wenkehammer  
M. 1:250

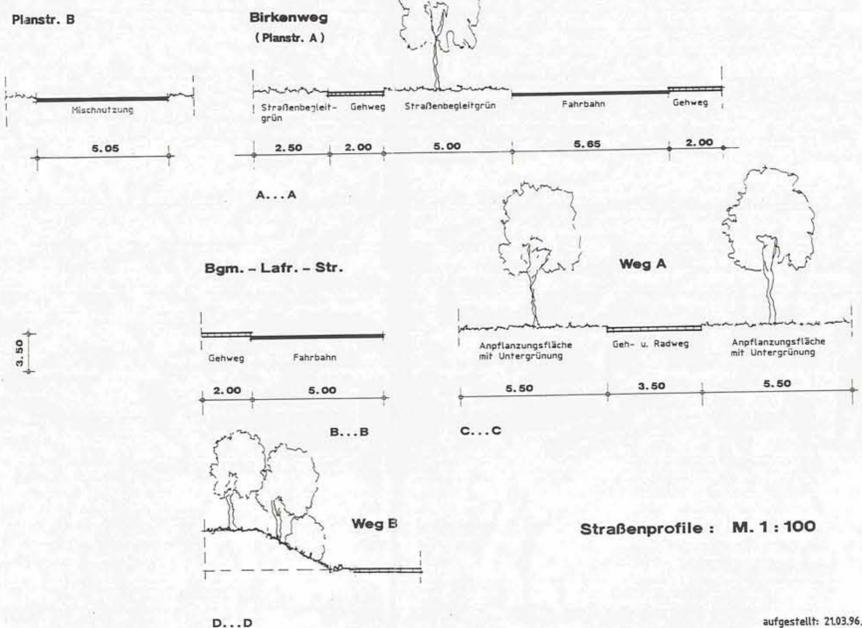


## PLANZEICHENERKLÄRUNG

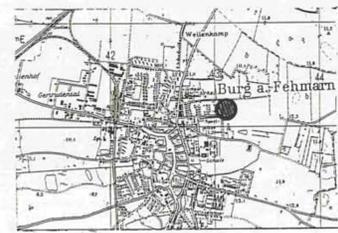
### I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO
  - Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
  - Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21a BauNVO
  - Grundflächenzahl § 16 (3) 1. BauNVO
  - Zahl der Vollgeschosse § 16 (3) 2. BauNVO
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche §§ 22 u. 23 BauNVO
- Offene Bauweise § 22 (1) BauNVO
- Baugrenze § 23 (1) BauNVO
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigte Zone
- Fußgänger / Radfahrer
- Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (öffentlich)
  - Straßenbegleitgrün (Birkenweg/ Planstr. A)
  - Begleitgrün Weg A und Weg B
- Flächen für Anpflanzungen § 9 (1) 25a BauGB
  - Bäume
  - Sträucher
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB
  - Zu erhaltende Bäume
  - Zu erhaltende Sträucher

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB
- Überschwemmungsgräben / mulden
- Leitungsrechte zugunsten aller Anlieger § 9 (1) 21 BauGB
- Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB
- Sportplatz
- Flächen für Aufschüttungen § 9 (1) 17 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB  
max. Pflanzhöhe: 0,80 m
- Sonstige Planzeichen
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 (5) BauNVO



Straßenprofile: M. 1:100



Übersichtsplan  
zum Bebauungsplan Nr. 11, 6. Änderung  
der Stadt Burg auf Fehmarn

aufgestellt: 21.03.96  
geändert: 10.09.96  
20.01.98  
05.05.98.

Planfertiger  
und Auskürfer

Fachbereich  
Bauen und Innere Verwaltung  
Abt. Stadtplanung  
Stadt Burg auf Fehmarn  
Ohlstr. 22  
23769 Burg auf Fehmarn  
Tel. 04371/5003-42 (Herr Seiler)

Arbeitsvorlage  
-610-