

SATZUNG DER STADT BURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.11, 7.ÄNDERUNG

Für das Gebiet zwischen Hubertusweg und Friedhof, sowie nördlich der Bebauung am Fasanenstieg

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- Reines Wohngebiet § 1-16 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO
- Baugrenzen § 22 u. 23 BauNVO
- Offene Bauweise § 23 (5) BauNVO
- Einzelhäuser / Doppelhäuser Hausgruppen § 23 (2) BauNVO
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten: 9 (1) 6 BauGB
- Einzelhaus = 2 Wohnungen
- Doppelhaus = 2 Wohnungen
- Hausgruppe = 1 Wohnung pro Haus

4. Verkehrsflächen

- Flächen mit besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB
- Verkehrsberuhigte Zone
- Fußgänger / Radfahrer
- Öffentliche Parkplätze
- Einzelparkplätze
- Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Anzupflanzende Bäume § 9 (1) 25a BauGB
- Anzupflanzende Sträucher § 9 (1) 20 BauGB
- Anzupflanzende Hecken

6. Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen, auch im Zusammenhang mit Anpflanzungen § 9 (1) 15 BauGB
- Kinderspielfeld

7. Flächen für Entsorgungsanlagen

- Müllboxen § 9 (1) 12 BauGB

8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

- max. Pflanzhöhe: 0,80 m § 9 (1) 10 BauGB

9. Sonstige Planzeichen

- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungen und des Maßes unterschiedlicher Nutzungen § 1 (4) u. 16 (5) BauNVO

II. Darstellungen ohne Normencharakter

- Vorhandene bauliche Anlagen
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Voraussichtlich künftige Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches von 1986 und 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-H. 5.321) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30. 08. 1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, 7. Änderung, für das Gebiet zwischen Hubertusweg und Friedhof sowie nördlich der Bebauung am Fasanenstieg erlassen. Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B). Der Satzung ist eine Begründung beigelegt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Magistrat der Stadt Burg auf Fehmarn vom 10. 02. 1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 21. 07. 1998 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30. 07. 1998 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30. 10. 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Hauptausschuss der Stadt Burg auf Fehmarn hat am 05. 04. 1999 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 28. 04. 1999 bis zum 27. 05. 1999 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 16. 04. 1999 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30. 08. 1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Burg auf Fehmarn, den 04. 10. 1998 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 02. 10. 1999 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 10. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

Burg auf Fehmarn, den 12. 01. 2000 (Bürgermeister)

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung

- Im WA - Gebiet (§ 4 BauNVO) sind nicht zulässig:
a) Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke.
§ 1 (6) BauNVO
- Im WR - Gebiet (§ 3 BauNVO) sind nicht zulässig:
a) die aussondierende Nutzung, Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
§ 1 (9) BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

- Auf den nur für Hausgruppen zulässigen Flächen darf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl für Flächen, die der Anrechnung unterliegen, um 100% überschritten werden, sonst um 75%.
§ 19 (4) BauNVO
- Höhe baulicher Anlagen
§ 18 (1) BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

- Wassergärten dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie in Leichtbauweise (mind. 75% Glas) erstellt werden. Dabei darf die Grundfläche 15 qm pro Grundstück nicht überschreiten.
§ 23 (3) BauNVO

4. Gestalterische Festsetzungen

- Äußere Gestaltung der Wohngebäude
a) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf zwischen 0,00 m und 0,50 m über der erschließenden Straßennote liegen.
b) Gebäudeaufwände sind in roten Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 40% der Außenwände können auch aus Holz hergestellt werden.
c) Dachentwässerungen sind in roten, roten braunen oder anthrazitfarbenen Dachtraufen zulässig. Glasdächer sowie Solarzellen innerhalb der Dachflächen sind ebenfalls zulässig.
- Äußere Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden
Die Dachneigung von Sattel- oder Walmdachkonstruktionen darf 30° nicht überschreiten.
- Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen
Für die Befestigung der Zufahrtsflächen sind zulässig:
a) Die Mindest-Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude beträgt 2,75 m über O.R. Erdgeschoss-Fußboden.
- Als seitliche Einfriedigung und entlang der Gartenbegrenzung an der Planstraße A sind Maschendrahtzäune bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Im Bereich der Vorgärten an dieser Straße sind Holzplanken und niedrige Hecken (max. 1,00 m) zulässig. Der Anpflanzungsabstand zur Straßenbegrenzungslinie muß mind. 1,00 m betragen.

5. Grünordnung

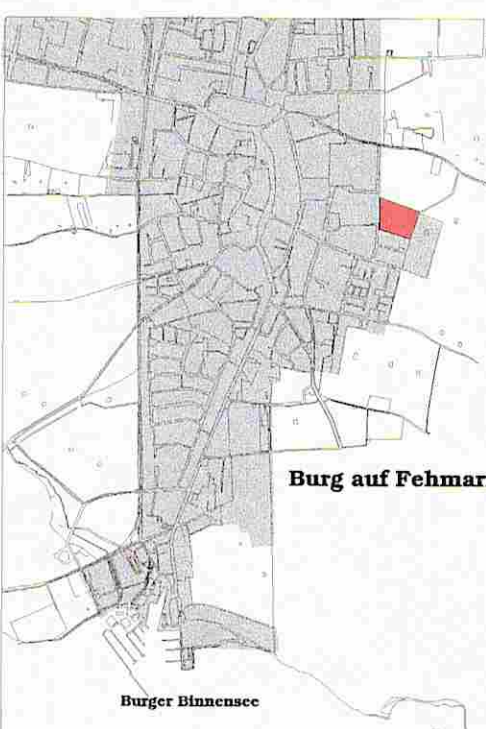
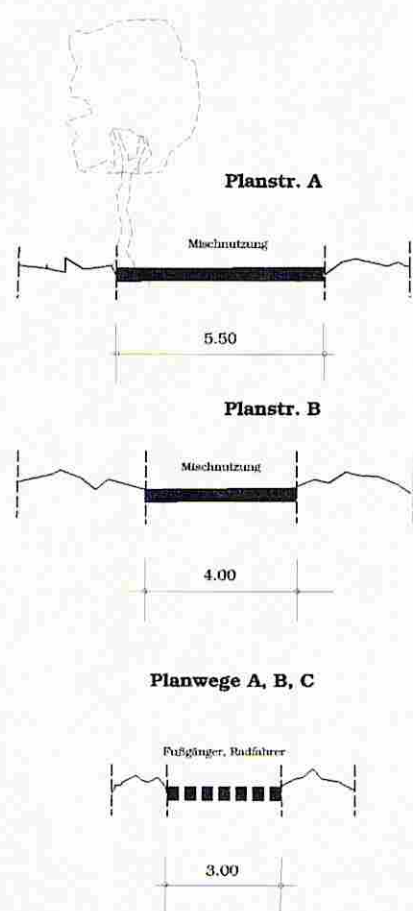
- Schutz des Oberbodens
§ 9 (1) 20 BauGB
Im öffentlichen Raum ist nur für die Erschließungsstraße eine undurchlässige Bodenverlegetung (Asphaltierung, Betonierung) zulässig. Abfließendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke, wie Zufahrten, Stellplätze und Terrassen ist grundsätzlich in Vegetationsflächen zwecks Versickerung abzuführen. Von den Dachflächen anfallendes Wasser sollte vorrangig in Zisternen oder Gartenteichen zur Gartenbewässerung aufgefangen werden. Eine Entwässerung oberflächlicher Praxis in das städtische Regenwassernetz als Alternative ist vorzuziehen. Die Versickerung des Unterbaues (z.B. mit Beton) sowie der Fugen ist unzulässig.
- Grundwasserneubildung
§ 9 (1) 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, Stellplätze und Terrassen ist in Vegetationsflächen zwecks Versickerung abzuführen. Die Dachentwässerung oberflächlicher Praxis in das städtische Regenwassernetz anzuschließen.
- Qualitative Ausgleichsfestsetzungen
§ 9 (1) 25a u. 102 (1) 3 LHO
In den als Ausgleichsflächen vorgesehenen Anpflanzungen sind folgende Arten in Heisterqualität, 2x verpflanzt, zulässig:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartnagel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Elaeagnus europaeus	Flammenhölchen
Malus sylvestris	Holzappel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Holunder

PLANZEICHNUNG - TEIL A

M. 1 : 1000

Straßenprofile: M. 1 : 100



Übersichtsplan

zum Bebauungsplan Nr. 11, 7. Änderung der Stadt Burg auf Fehmarn

Auftraggeber: Stadt Burg auf Fehmarn
Am Markt 1
23789 Burg auf Fehmarn
Tel. 04371 / 506 - 0

Planverfasser: Groth u. Co.
Bautechnik GmbH
Industriest. 1
23789 Burg auf Fehmarn
Tel. 04371 / 8677 - 0