

# BEBAUUNGSPLAN NR. 34, 3. ÄNDERUNG DER STADT FEHMARN



Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein,  
Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.06.2011 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Fehmarn, für ein Gebiet zwischen dem "Seniorenzentrum Burg" und der Kreisstraße 49 (Niendorfer Weg) im nördlichen Teil der Ortschaft Burg auf Fehmarn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 23.09.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.02.2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.02.2011 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 19.01.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 08.03.2011 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 04.04.2011 bis zum 06.05.2011 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.03.2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und durch Abdruck im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.04.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Burg a.F., 04. APR. 2011



(Otto-Uwe Schmiedt)  
- Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 04.04.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 19. JULI 2011



(Rutwoldt)  
Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Stadtvertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.06.2011 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., 01. JULI 2011



(Otto-Uwe Schmiedt)  
- Bürgermeister -

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

Burg a.F., 04. JULI 2011



(Otto-Uwe Schmiedt)  
- Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 22.07.2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.07.2011 in Kraft getreten.

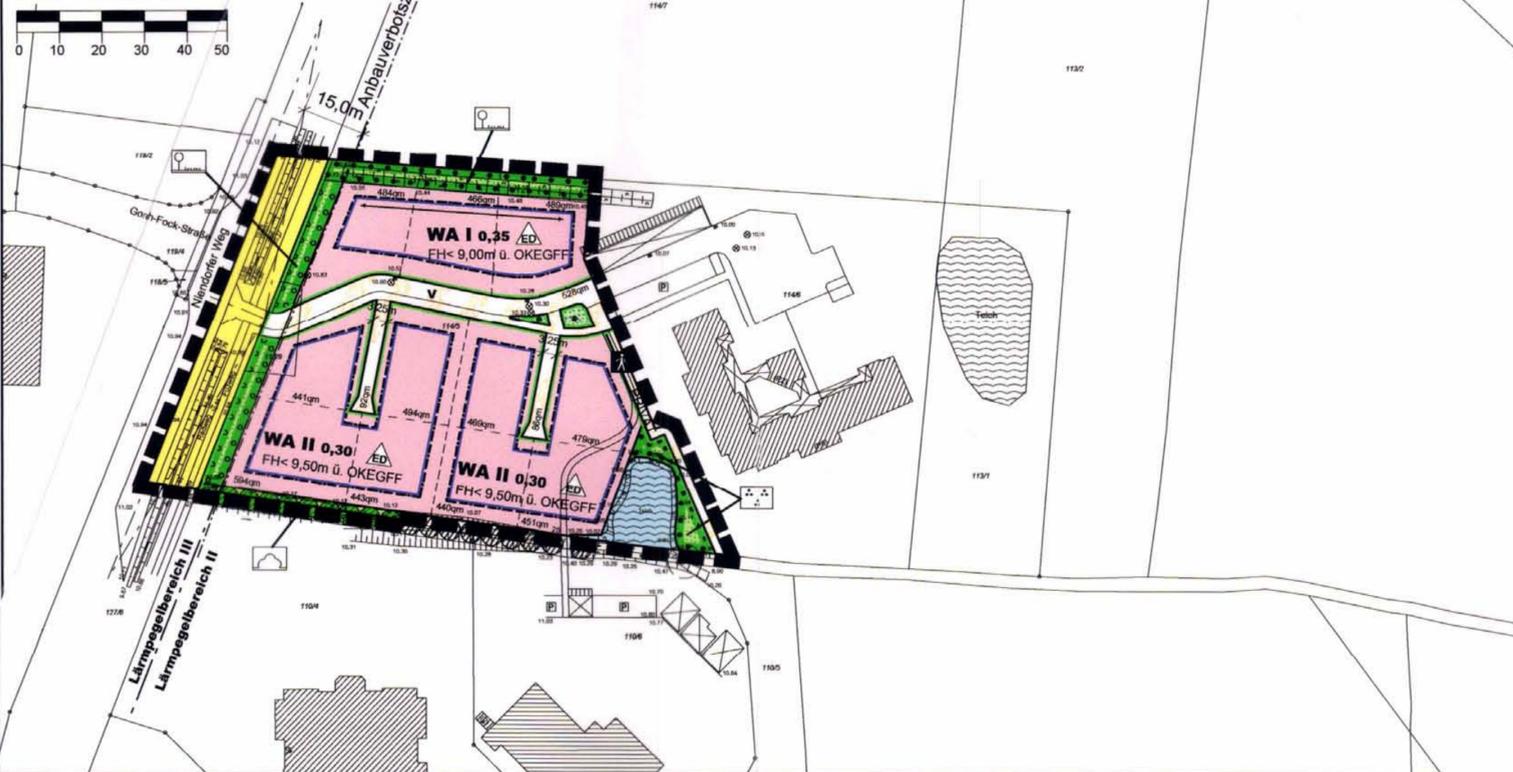
Burg a.F., 02.07.2011



(Otto-Uwe Schmiedt)  
- Bürgermeister -

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1: 1000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES                                   | § 9 Abs. 7 BauGB                           |
|  | ART DER BAULICHEN NUTZUNG   | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§§ 1 - 11 BauNVO |
|  | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE  | § 4 BauNVO                                 |
|  | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB                     |
|  | GRUNDFLÄCHENZAHL  | § 16 BauNVO                                |
|  | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE   |  |
|  | FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN |  |

|  |                                       |   |
|--|---------------------------------------|---|
|  | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN       | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB<br>§§ 22 und 23 BauNVO |
|  | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG |   |
|  | BAUGRENZE                             |   |

|  |                          |                         |
|--|--------------------------|-------------------------|
|  | VERKEHRSFLÄCHEN          | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
|  | STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE |                         |
|  | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN  |                         |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |  |
|  | FUßWEG                                     |  |
|  | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH                 |  |
|  | VERKEHRSGRÜN                               |  |

|  |                       |                         |
|--|-----------------------|-------------------------|
|  | GRÜNFLÄCHEN           | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
|  | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN   |                         |
|  | ORTSRANDBEGRÜNUNG     |                         |
|  | KNICKSCHUTZSCHREIFEN  |                         |
|  | PARKANLAGE            |                         |
|  | WASSERFLÄCHEN (TEICH) |                         |

|  |   |                                    |
|--|---|------------------------------------|
|  | PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB |
|  | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN  | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB           |
|  | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN     | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB           |

|  |  |                         |
|--|--|-------------------------|
|  | SONSTIGE PLANZEICHEN   |                         |
|  | LÄRMPELBEREICH/ ABGRENZUNG                                     | § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB |
|  | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

|  |                              |  |
|--|------------------------------|--|
|  | VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN |  |
|  | FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN       |  |
|  | GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN   |  |
|  | SICHTDREIECKE                |  |

### RECHTSGRUNDLAGEN

|  |                  |                        |
|--|------------------|------------------------|
|  | RECHTSGRUNDLAGEN | § 9 Abs. 7 BauGB       |
|  |                  | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
|  |                  | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
|  |                  | §§ 1 - 11 BauNVO       |
|  |                  | § 4 BauNVO             |

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

|  |  |                   |
|--|--|-------------------|
|  | VORHANDENE KNICKS                        | § 25 LNatSchG     |
|  | ANBAUFREIE ZONE - 15 m ZUR KREISSTRASSE- | § 29 StrWG        |
|  | BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG            | § 9 Abs. 4 BauGB  |
|  | FIRSTRICHTUNG                            | i.V. mit § 84 LBO |

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Straßenmitte des verkehrsberuhigten Bereichs. Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße;
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäuseite;
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäuseite.

#### 2. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

#### 3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

##### 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

#### 4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrhahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

#### 5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

##### 5.1 DÄCHER

Als Dacheindeckung sind rote und rotbraune Dachpfannen zulässig. Glas und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind zulässig. Es sind nur gleichgeneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 48° zulässig.

##### 5.2 AUßENWÄNDE

Die Außenwände der Wohngebäude sind in rotem Sichtmauerwerk zulässig. Mit Holz oder Putz sind Teilflächen bis zu 30% der Außenwände zulässig.

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

für ein Gebiet zwischen dem "Seniorenzentrum Burg" und der Kreisstraße 49 (Niendorfer Weg) im nördlichen Teil der Ortschaft Burg auf Fehmarn

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 30. Juni 2011

