



Aufgrund des § 10 des BauGB und nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **24.06.2014** folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 für ein Gebiet im Ortsteil Bannesdorf südlich und rückwärtig der Meisterstraße bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom **13.09.2012**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Fehmarnschen Tageblatt am **29.10.2012** und in den Lübecker Nachrichten am **29.10.2012** erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am **05.11.2012** durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am **23.09.2012** unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am **26.11.2012** 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 **20.01.2014** bis **21.02.2014** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **09.01.2014** im Fehmarnschen Tageblatt und am **09.01.2014** in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **12.01.2014** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am **7.5. AUG. 2014** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am **20.03.2014** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die erneute Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung hat in der Zeit vom **14.04.2014** - **30.04.2014** während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **03.04.2014** im Fehmarnschen Tageblatt und am **03.04.2014** in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden erneut gem. § 4a Abs. 3 BauGB am **09.04.2014** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fehmarn, **24. FEB. 2014**

 Bürgermeister

Oldenburg, **7.5. AUG. 2014**

 Öffentl. best. Verm.-Ing.

Fehmarn, **6.2. MAI 2014**

 Bürgermeister

Fehmarn, **25. JUNI 2014**

 Bürgermeister

Fehmarn, **26. JUNI 2014**

 Bürgermeister

Fehmarn, **07. NOV. 2014**

 Bürgermeister

Planzeichen - es gilt die BauNVO

Text - Teil B

Planzeichen
 Es gilt die BauNVO von 1990

I. Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO	§ 9 (1) 9 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 + 2 BauGB
	max. bebaubare Grundfläche in qm innerhalb des Bauflüchters	§ 16 (2) 1 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16 (2) 1 BauNVO
	Höhe der baulichen Anlage in Metern über EG Fußboden	§ 16 (3) + § 18 BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Grünflächen, privat	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Bepflanzung mit Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Bepflanzung mit Sträuchern	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
	Erhaltung von Sträuchern/ vorhandener Bepflanzung	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 (4) BauNVO
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Gehrechte	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Fahrrechte	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Leitungsrechte	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	Anlieger	
	Vier- und Entsorgungsträger	
	Allgemeinheit	
	Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeuge	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücknummer	
	Abgrenzung der Teilgebiete	
	Höhe über Normalnull	
	Garagengebäude, evtl. abgängig im Falle einer Bebauung	

Es gilt die BauNVO von 1990 | das BauGB

Text - Teil B
 Es gilt die BauNVO von 1990

1. Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
1.1.1 Ausschluss von sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 In den GE-Teilgebieten A1, A2 und N5 werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 2: Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Nr. 3: Vergnügungsstätten, hier: Spielhallen und Videotheken nicht Bestandteil dieser Satzung und somit nicht zulässig.

Ausgeschlossen werden ebenfalls gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungslieferantem Sortiment gemäß des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Fehmarn mit einer Verkaufsfläche größer als 600 qm sowie Betriebe im Sinne des Grenzhandels.

In den Teilgebieten A1, A2 und N5 sind in Orientierung an § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Betriebswohnungen ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16-21 a BauNVO)

2.1 Höhenlage baulicher Anlagen
 Im Teilgebiet A1 wird eine maximale Firsthöhe für Gebäude mit 10,0 m über der mittleren vorhandenen Geländeoberfläche von 5 m üNN festgesetzt. In den Teilgebieten A2 und N5 eine maximale Firsthöhe mit 12,0 m. Vorhandene Gebäude sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

2.2 Bauweise
 In den Teilgebieten A1, A2 und N5 sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

In den Teilgebieten A1, A2 und N5 sind folgende Abweichungen von der offenen Bauweise zulässig:

Teilgebiet A1
 a1 = Grenzbebauung nach Westen ist zulässig
 a2 = Grenzbebauung nach Süden ist zulässig
 a3 = Grenzbebauung nach Osten ist zulässig

Teilgebiet A2
 a1 = Grenzbebauung nach Westen ist zulässig
 a3 = Grenzbebauung nach Osten ist zulässig
 a4 = Grenzbebauung nach Norden ist zulässig

Teilgebiet N5
 a3 = Grenzbebauung nach Osten ist zulässig

2.3 Weitere Anlagen
 2.3.1 Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind nur bis zur Traufhöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig, für das die Werbung erstellt wird.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die in der Planzeichnung zur Neupflanzung festgesetzte Fläche "Artenreiches Grünland" dient als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gem. § 1 a Abs. 3 BauGB mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB und in Verbindung § 8 und § 18 BNatSchG.

3.1. Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

3.1.1 Sträucher und Büsche
 Die in der Planzeichnung zur Neupflanzung festgesetzten Anpflanzungen von Sträuchern und Büschen sind der vorhandenen Bepflanzung in Art und Höhe anzupassen. Sie sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen. Dies gilt insbesondere für den vorhandenen Knick an der westlichen Grenze des Grundstücks. Dieser ist vollständig zu erhalten, der Knickdurchbruch wird auf einer Länge von ca. 10 m geschlossen.

3.1.2 Bäume
 Je angefangene 100 qm Grünfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (alternativ Obstbaum) zu pflanzen. In der Ausgleichsfläche "artenreiches Grünland" werden standortgerechte heimische Laubbäume vorgesehen (vgl. 3.2.4 Pflanzliste). Die Position der zu pflanzenden Bäume kann der Zweckmäßigkeit halber (hier u.a. der Pflege der Ausgleichsfläche) innerhalb der Fläche verschoben werden.

3.1.3 Grünflächen
 Die in der Planzeichnung dargestellte Ausgleichsfläche "artenreiches Grünland" ist mittels Saatgut artenreicher Wiesen und durch Anpflanzen heimischer Gehölze herzustellen und extensiv zu nutzen.

3.1.4 Pflanzliste
 Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Blutahorn (Cornus sanguinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Fraxinus alnus), Feldahorn (Acer campestre), Filzrose (Rosa tomentosa), Heibuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Hundrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euzymus europaeus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Schlehdorn (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Weißdorn (Crataegus spec.), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraeaster), Zitterpappel (Populus tremula)

3.2 Aufschüttungen und Geländemodulation
 Aufschüttungen und Geländemodulationen sind bis zu einer maximalen Höhen von ca. 75 cm über der mittleren Geländeoberfläche des jeweiligen Teilgebietes zulässig. Anschüttungen und Modulationen sind nur mit natürlichen Materialien zulässig und mit einer maximalen Neigung im Verhältnis von 1:3 herzustellen. Vorhandene Aufschüttungen bleiben davon unberührt.

4. Immissionschutz
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 In den Teilgebieten sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden fächenbezogenen Schalleitungspegel von tags (6.00 h bis 22.00 h) 60 dB (A) pro m² noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) 45 dB(A) pro m² NICHT überschreiten.

- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am **24.06.2014** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am **24.06.2014** als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss der Stadtvertretung und die Stelle, bei der der B-Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer und während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **14.06.2014** durch Veröffentlichung in den Lübecker Nachrichten, Teil "Ostholstein Nord" und im Fehmarnschen Tagesblatt 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche 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 **14.06.2014** in Kraft getreten.



Übersichtsplan M.: 1:5000
 Planstand: Mai 2014

Planverfasser:
 Architekturbüro Ehlers + Ehlers GmbH
 Jan Peter Ehlers
 Architektur | Städtebau
 Burg auf Fehmarn
 Niendorfer Weg 9
 23769 Fehmarn