

# PLANZEICHNUNG

## -TEIL A-

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

M. 1:1000



Für alle Baufelder gilt:

WA	
I	O
GRZ 0,2	max. FH 9,00 <small>in m über Bezugspunkt Erschließungsstraße</small>

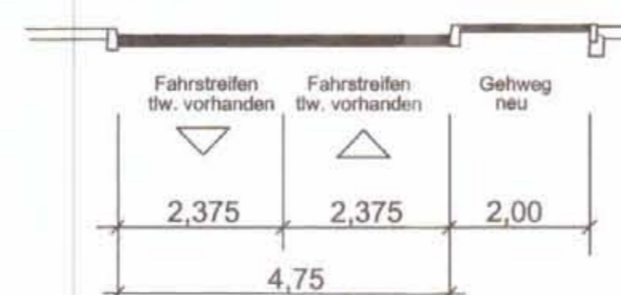
## TEXT - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO) „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO Innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnanlagen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 und 20 BauNVO) 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. 18 Abs. 1 BauNVO) Die max. zulässige Firsthöhe im WA wird auf 9,00 m über Bezugshöhe (BZH) festgesetzt. Als Höhenbezug wird die Höhe der Erschließungsstraße „Bargmühl“ bestimmt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO) 3.1 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB 4.1 Die Dächer und Dachdeckungen von genehmigungspflichtigen Nebenanlagen sind in Material und Dachgestaltung den Wohngebäuden anzupassen. 4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf den Flächen der Baugrundstücke, die sich jeweils zwischen der Verkehrsfläche und der Baulinie erstrecken, die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen baulichen Nebenanlagen unzulässig. Jeweils am Beginn der notwendigen Stichwege für die Grundstücke in zweiter Reihe, sind Mülleimerstellflächen einzurichten.
- Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Innerhalb der nach § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ wird die höchstzulässige Zahl in Wohngebäuden mit 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude und mit 1 Wohneinheit bei Doppelhaushälften festgesetzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. 6.1 Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine mindestens 3 m breite Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen. 6.2 Innerhalb des Plangebietes ist je angefangene 500 qm Baugrundstückfläche mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die festgesetzten Bäume einzurechnen. Somit zählt ein in der Planzeichnung an der Grenze zur Straße festgesetzter Baum auf den Grundstücksflächen als ein Baum für 500 qm angefangene Grundstücksfläche und es muss kein weiterer gepflanzt werden. 6.3 Die vorhandenen Bäume im Plangebiet sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. 6.4 An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige, einheimische und standortgerechte Laubbäume (3xv, STU 18/20) anzupflanzen, auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm anzulegen. Artenliste: Acer campestre (Feld-Ahorn), Corylus colurna (Baum-Hasel), Sorbus aria (Mehlbeere)
- Festsetzung gem. 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB Auf der in der Planzeichnung als „Fläche B“ bezeichneten Fläche darf erst dann mit Baumaßnahmen zur Herstellung baulicher Anlagen begonnen oder diese Fläche als Fläche zum Aufenthalt von Menschen genutzt werden, wenn die Baumaßnahmen sowohl zur Verlegung des Grün 5 (Flurstück 4/20 der Flur 2, Gemarkung Wulfen) als auch die Baumaßnahmen zur Verlegung des Grün 11 (Flurstück 4/33 der Flur 2, Gemarkung Wulfen) auf dem benachbarten Golfplatz abgeschlossen wurden. Die Fläche der Grün 5 und 11 sind als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung Teil A - außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans - gekennzeichnet. Dem Begriff der „Baumaßnahmen“ auf der „Fläche B“ unterfallen auch sämtliche Vorbereitungsmaßnahmen, die der Herstellung baulicher Anlagen dienen. Dem Begriff der „Baumaßnahmen“ auf den Grün 5 und 11 unterfallen ebenfalls sämtliche Vorbereitungsmaßnahmen, die der Verlegung der vorgenannten Grün dienen. Bis zum Eintritt der vorgenannten Bedingung sind auf der „Fläche B“ sämtliche bauliche Anlagen unzulässig. Unzulässig ist auch eine Nutzung der Fläche zum Aufenthalt von Menschen.

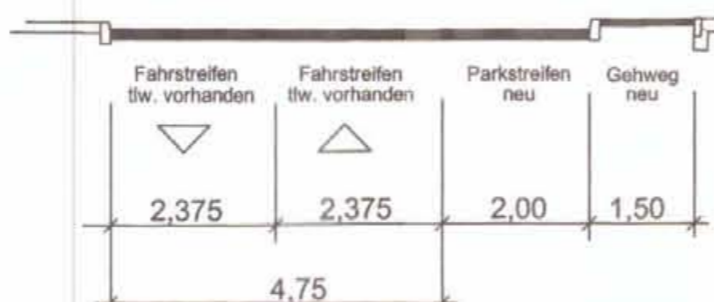
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Verlegung der Grün 5 und 11 des benachbarten Golfplatzes ist die „Fläche B“ voll nutzbar und die Bebauung oder die Nutzung als Gartenland nach Maßgabe des Bebauungsplans ist zulässig.
  - Die Bebauung der Grundstücke in der Fläche A ist nach Satzungsbeschluss ohne Einschränkungen zulässig.
  - Die Erschließung (als tiefbauliche Massnahmen) der Grundstücke des Plangebietes ist für Fläche A und B ohne Einschränkungen zulässig.
  - Gestalterische Festsetzungen gem. § 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB 8.1 Dachformen Es sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Sichtbare Dachflächen sind in Dachform sowie in Farbgebung und Materialien einheitlich zu gestalten. 8.2 Dachdeckungen Die Dachdeckungen sollen mit roten oder rotbraunen Dachpfannen erfolgen. Mattglasierte Materialien sind zulässig. Die Verwendung von glänzenden, glasierten oder eloxierten Dachdeckungsmaterialien ist mit Ausnahme von Solaranlagen unzulässig. Gründächer sind zulässig. 8.3 Einfriedungen Entlang der Grenzen zu Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind nur geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Die Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- Hinweis:**  
Der im Geltungsbereich liegende Teil (40m²) des in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten vorhandenen Kleingewässers (kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 des BNatSchG i.V.m. § 21 des LNatG) ist auf Dauer zu erhalten.

### Darstellung ohne Normcharakter

#### Straßenquerschnitt A - A M 1 : 100



#### Straßenquerschnitt B - B M 1 : 100



# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

### I) FESTSETZUNGEN:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16, 18, 19 und 20 BauNVO)
  - FH 9,00 m Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugspunkt Erschließungsstraße (§ 18 BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - O offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
  - Baulinie
  - Firststrichung

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
  - Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung:
    - öffentliche Parkfläche
    - Fußgängerbereich

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
  - Hecke anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
  - anzupflanzende Straßenbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
  - Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

- Bezugspunkt
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene bauliche Anlagen
- Vorhandenes Kleingewässer - kein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 des BNatSchG i.V.m. § 21 des LNatG.
- Lösswasserteich (8x6x3) mit Entnahmeschacht
- Kennzeichnung der Fläche B - wird erst nach Baubeginn der Verlegung der Grün 5 und 11 auf dem benachbarten Golfplatz bebaubar
- Kennzeichnung der Grün 5 und 11 - außerhalb des Geltungsbereiches

## VERFAHRENSVERMERKE

Für das Gebiet:  
Das Plangebiet liegt östlich der Straße Bargmühl, südlich der vorhandenen Wohnbebauung Bargmühl 3-39 und westlich und nördlich zur offenen Landschaft.  
Es umfasst die Flurstücke 97 und 25/9 t.w. (Straße Bargmühl), Flur 2 der Gemarkung Wulfen, Stadt Fehmarn und eine Gesamtfläche von 0,9 ha.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.112 „Östlicher Bereich Straße Bargmühl“ für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Fehmarn vom 27.11.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 15.10.2013 durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten und dem Fehmarnschen Tageblatt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.10.2013 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.10.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 11.02.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „östliche Straßenseite Bargmühl“ mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 112 „östliche Straßenseite Bargmühl“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.03.2014 bis 28.04.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.03.2014 in den Lübecker Nachrichten und dem Fehmarnschen Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Fehmarn, den 28. APR. 2014  
 Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 05.02.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Oldenburg, den 05. JAN. 2015  
 Obv. Ruwoldt Brüning Alexander

8. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Fehmarn, den 28.10.2014  
 Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan Nr. 112 „östlicher Bereich Straße Bargmühl“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss genehmigt.  
Fehmarn, den 18.12.2014  
 Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Fehmarn, den 22.03.2014  
 Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 112 „östliche Straßenseite Bargmühl“ durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn 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 27. JAN. 2015 in den Lübecker Nachrichten und dem Fehmarnschen Tageblatt 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, 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 27. JAN. 2015 in Kraft getreten.  
Fehmarn, den 28. JAN. 2015  
 Bürgermeister

## Satzung der Stadt Fehmarn/OT Wulfen Kreis Ostholstein über den Bebauungsplan Nr. 112 -östliche Straßenseite Bargmühl-



Satzungsexemplar  
Oktober 2014



BCS stadt+region  
Maria-Goeppert-Straße 1  
23562 Lübeck  
Tel.: 0451/317504-50  
luebeck@bcsg.de

Planungsbüro Brandes  
Maria-Goeppert-Straße 1a  
23562 Lübeck  
Tel.: 0451/3072085  
info@elkebrandes.de

