

BEBAUUNGSPLAN NR. 60, 1. Ä. DER STADT FEHMARN

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



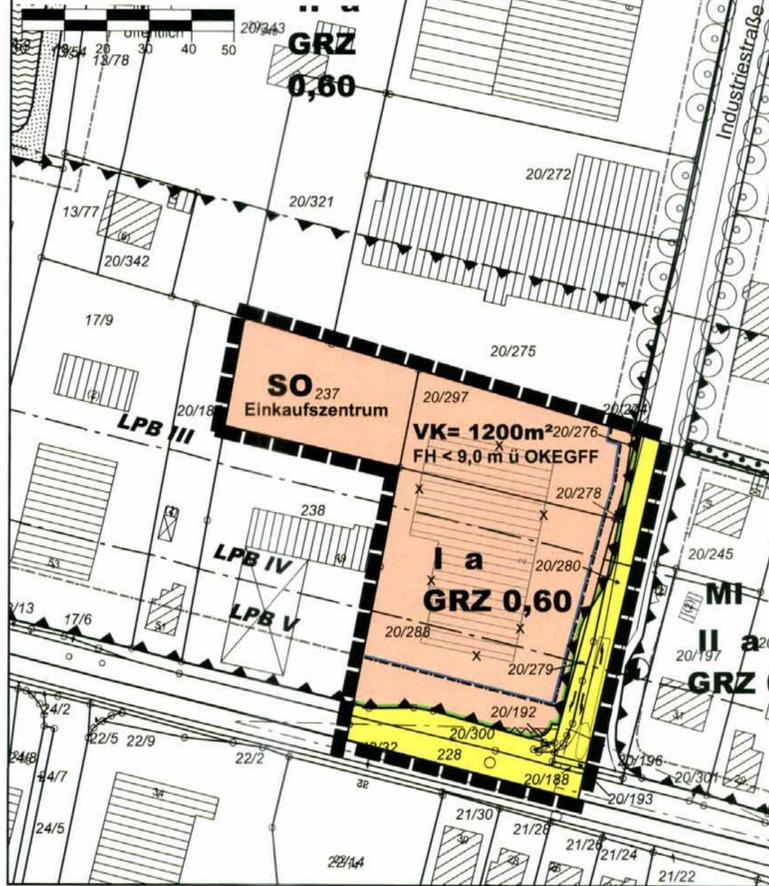
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 18.12.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 für ein Gebiet in Burg a.F., nördlich des Landkirchener Weges, westlich der Industriestraße und östlich der Tankstelle im Gewerbegebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

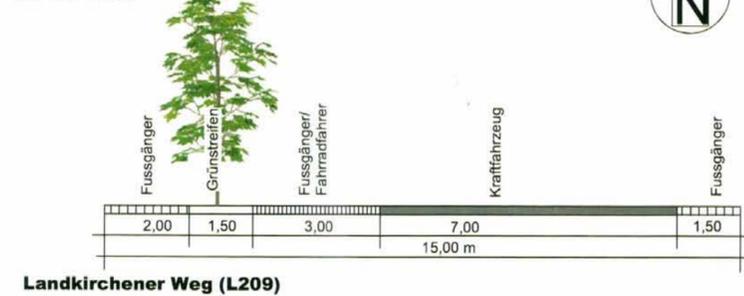
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 08.10.2014.
 - Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 16.09.2014 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 16.10.2014 bis zum 17.11.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 08.10.2014 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 06.10.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 16.09.2014
- (Otto-Uwe Schmiedt)
-Bürgermeister-
- Der katastermäßige Bestand am 17.12.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Oldenburg i.H., den 13.01.15
- (Ruwo)ltd)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.12.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Burg a.F., den 19.02.2014
- (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., den 22.02.2014
- (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 18.12.2014 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 (§ 24 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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 18.12.2014 in Kraft getreten.
- Burg a.F., den 26.04.2015
- (Otto-Uwe Schmiedt)
-Bürgermeister-

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1: 1.000



QUERSCHNITTE M 1: 100



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 §§ 1 - 11 BauNVO
	SONSTIGE SONDERGEBIETE	§ 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	VERKAUFSFLÄCHE	
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	

SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	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 BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	
	SICHTDREIECKE	
	ZAUN, VORHANDEN	
	LINKSABBIEGER	

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	ANBAUFREIE ZONE - 15 m ZUR LANDESSTRASSE-	§ 29 StrWG
--	---	------------

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONDERGEBIET EINKAUFZENTRUM (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet Einkaufszentrum dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit Waren des täglichen Bedarfs aus dem nahversorgungsrelevanten Sortiment. Zulässig ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit 1.200 m² Verkaufsfläche einschließlich Bäckerei. Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände sind nicht zulässig.

2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 22-23 BauNVO)

2.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
Abweichend von der offenen Bauweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

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

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

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

4.1 MATERIAL UND DÄCHER
An den Straßenseiten des Landkirchener Weges und der Straße Am Steinkamp ist für das Sondergebiet zulässig:
1. Gebäudeaußenwände nur in rotem Sichtmauerwerk oder hellem Putz auszuführen.
2. Glasdächer, Solarzellen oder Metallbedachung.

4.2 WERBEANLAGEN

Außenwerbeanlagen sind, mit Ausnahme von Sammelhinweisschildern, nur am Ort der Leistung zulässig.
4.2.1 Sammelhinweisschilder sind zulässig:
1. An den Einmündungen der Gertrudenthaler Straße und Industriestraße in den Landkirchener Weg
2. An der Kreuzung Fresenkamp/Ehlerskamp und der Industriestraße,
3. An der Kreuzung Ehlerskamp in die Gewerbegebietserweiterung.
4.2.2 An den Straßenseiten des Landkirchener Weges und der Straße Am Steinkamp gilt:
1. Die Höhe von Schriftzügen darf 0,8 m nicht überschreiten, dabei darf die Oberkante der Werbeanlage die Traufe des dazugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.
2. Werbe- und Sendemasten für fernmeldetechnische Anlagen dürfen die Firsthöhen der umstehenden Gebäude max. 1,00 m überragen.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind die Lärmpegelbereiche V - III zu beachten. Es sind gemäß § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Gebäuden müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume
LPB V	erf. R'w,res= 45dB
LPB IV	erf. R'w,res= 40dB
LPB III	erf. R'w,res= 35dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.
Hinweis: Die DIN 4109 wird im Bauamt Fehmarn zur Einsicht bereitgestellt.

6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Stellplatzanlage ist mit Bäumen zu bestellen. Je zehn Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum, in Zuordnung zu den Stellplätzen anzupflanzen.

ANLAGEN (zu der textlichen Festsetzung 1.1)

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente
Als zentrenrelevante Sortimente (davon gleichzeitig nahversorgungsrelevant) gelten laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fehmarn (Fortschreibung von Januar 2009):
- Back- und Konditoreiwaren
- Metzgerei-/Fleischwaren
- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
- Getränke (inkl. Wein/Sekt/Spirituen)
- Schnittblumen
- Drogeriewaren und Körperpflege (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmitteln)
- Parfümerieartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- Schreib- und Papierwaren
- Zeitungen und Zeitschriften

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60

für ein Gebiet in Burg a.F., nördlich des Landkirchener Weges, westlich der Industriestraße und östlich der Tankstelle im Gewerbegebiet

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 18. Dezember 2014

