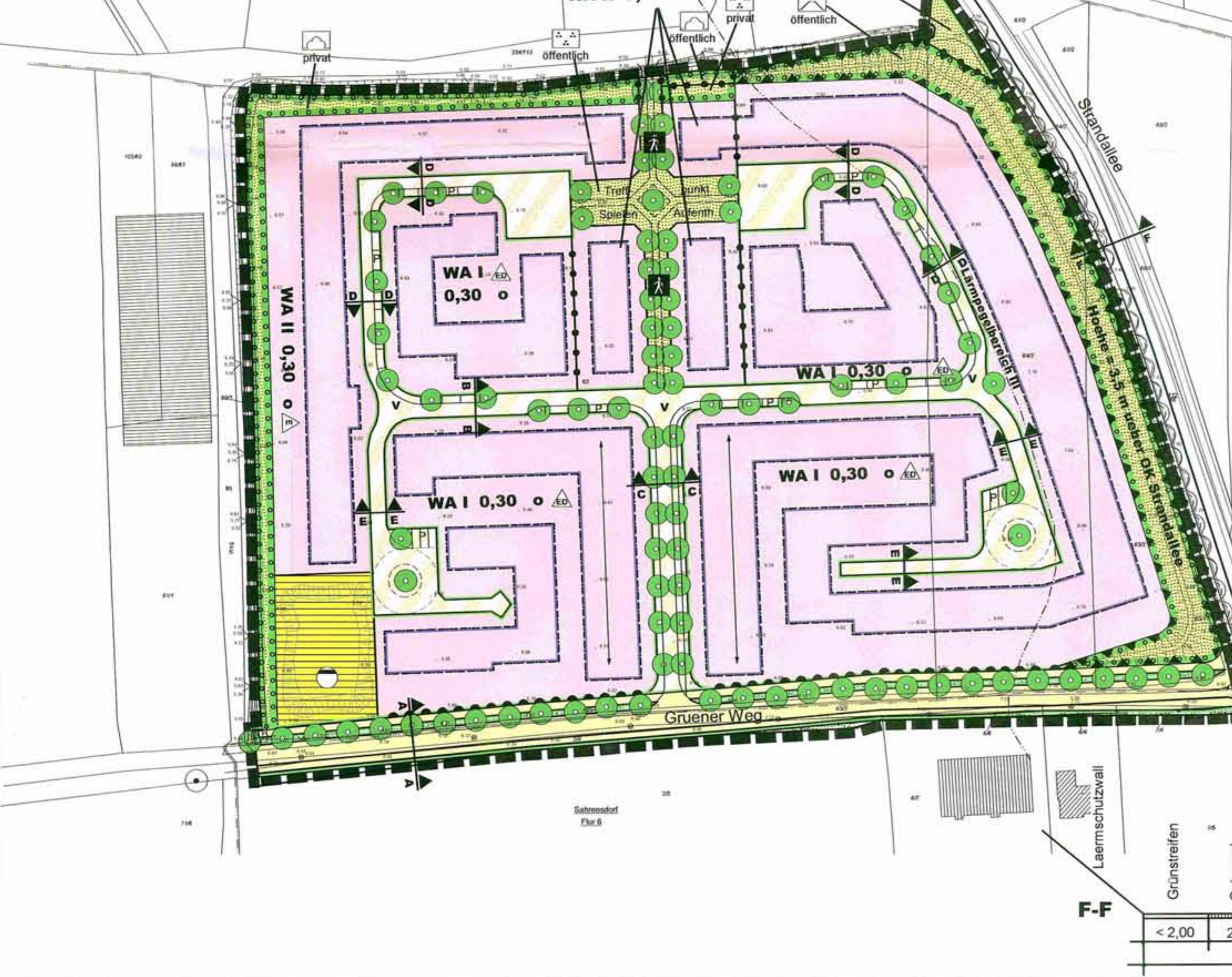
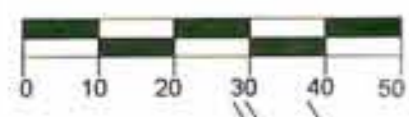
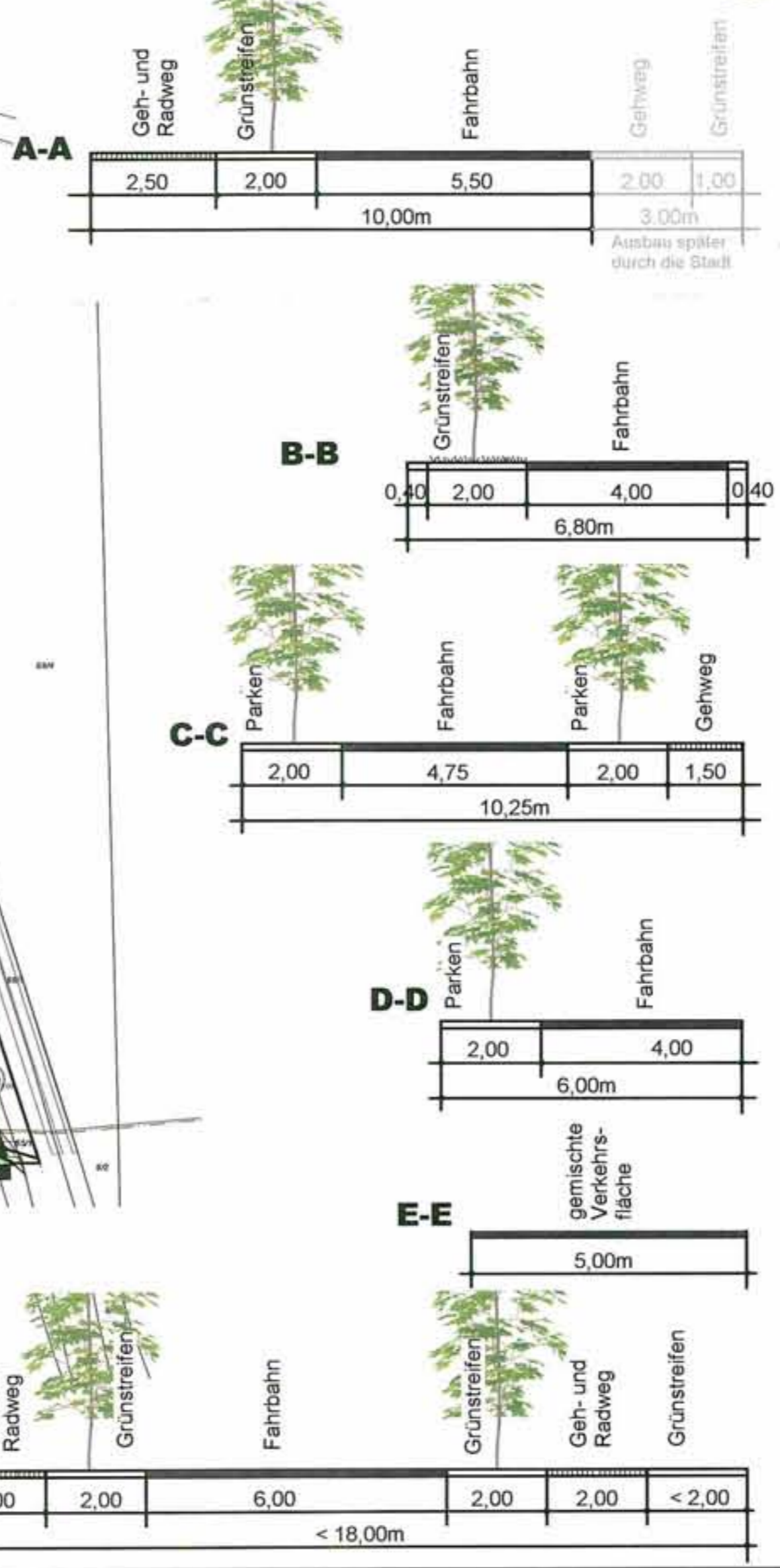


# BEBAUUNGSPLAN NR.68 DER STADT FEHMARN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG M.: 1:1000



## QUERSCHNITTE M.: 1:100



Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 24.06.2004) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.06.2007 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 68 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Burg westlich Strandallee und nördlich Grüner Weg - Reiterkoppel - , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 09.06.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ am 18.01.2007 und im „Fehmarnsches Tageblatt“ am 18.01.2007 erfolgt.
  - 1b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 29.01.2007 durchgeführt worden.
  - 1c) Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 13.02.2006.
  - 1d) Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß §§ 4 (2) und 2 (2) BauGB sind mit Schreiben vom 15.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - 1e) Die Stadtvertretung hat am 30.01.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - 1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.02.2007 bis zum 23.03.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.02.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und am 15.02.2007 durch Abdruck im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
  - 1g) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - 1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.06.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Burg a.F., 28.06.2007
- Otto-Uwe Schmiel*  
- Bürgermeister -
- 2) Der katastermäßige Bestand am 29.09.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Oldenburg i. H., 1.8.2007
- (Rüwoldt)*  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- 3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Burg a.F., 28.06.2007
- Otto-Uwe Schmiel*  
- Bürgermeister -
- 4) Der Beschluss der Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.06.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches 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 (§ 214 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 28.06.2007 in Kraft getreten.
- Burg a.F., 28.06.2007
- Otto-Uwe Schmiel*  
- Bürgermeister -

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,30** GRUNDFLÄCHENZAHL
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- o** OFFENE BAUWEISE
- ED** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- EA** NUR EINZELHAUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE**

- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN**
- VERKEHRSGRÜN**
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**
- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH**
- OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN**
- FUßWEG**
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT**

- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN**
- ABWASSER REGENRÜCKHALTEBECKEN**

- GRÜNFLÄCHEN**
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- PARKANLAGE**
- GEHÖLZSTREIFEN**
- LÄRMSCHUTZWALL**

- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR, BODEN UND LANDSCHAFT**
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- LÄRMPGELBEREICH** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### RECHTSGRUNDLAGEN

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1-11 BauNVO  
§ 4 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
16 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- FIRSTSTRICHUNG**
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN**
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN**
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**
- BÖSCHUNGEN (LÄRMSCHUTZWALL)**
- HOHENPUNKTE**

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

### 1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

#### 1.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude darf 10,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

#### 1.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen für Grundstücke mit 2 Wohneinheiten, Doppelhaushälften und sog. Pfeifenstielgrundstücken dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert überschritten werden.

#### 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO, § 16 BauNVO)

#### 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

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

#### 2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ABWEICHUNGEN VOM BAUFENSTER

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)  
Die Baufenster dürfen auf den den Erschließungsstraßen (Straßenbegrenzungslinie) abgewandten Gebäudeseiten für Wintergärten überschritten werden.

#### 3. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In einem Einzelhaus sowie in einer Doppelhaushälfte sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

#### 4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,50 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen.  
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront.  
Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungseitiger Gebäudefront.

#### 5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

##### 5.1 MINDESTBEPFLANZUNG

Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen. (vgl. Grünordnungsplan)

##### 5.2 FLÄCHENHAFTER GEHÖLZANPFLANZUNG

Die Flächen sind dicht mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je m<sup>2</sup> ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. (vgl. Grünordnungsplan)

### 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### 6.1 BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Für die Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

#### 7. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### BAUMSTANDORTE

Die auf den Verkehrsflächen festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.

#### 8. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereiches III sind nach § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.

An den östlichen, nördlichen und südlichen Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III müssen die Außenbauteile im Ober-/ Dachgeschoss mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB) Aufenthaltsräume in Wohnungen  
LPB III erf. R<sub>w, res</sub> = 35dB

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R<sub>w, res</sub> ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung beauftragt eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

#### 9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

##### 9.1 GEBÄUDEFASSADEN

Es sind ausschließlich Ziegel, Putz und Holzfassaden zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25 % der Außenwandflächen zulässig.

##### 9.2 GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.

##### 9.3 LEITUNGEN

Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 68

für ein Gebiet in Burg westlich Strandallee und nördlich Grüner Weg - Reiterkoppel -

### ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 28. Juni 2007

