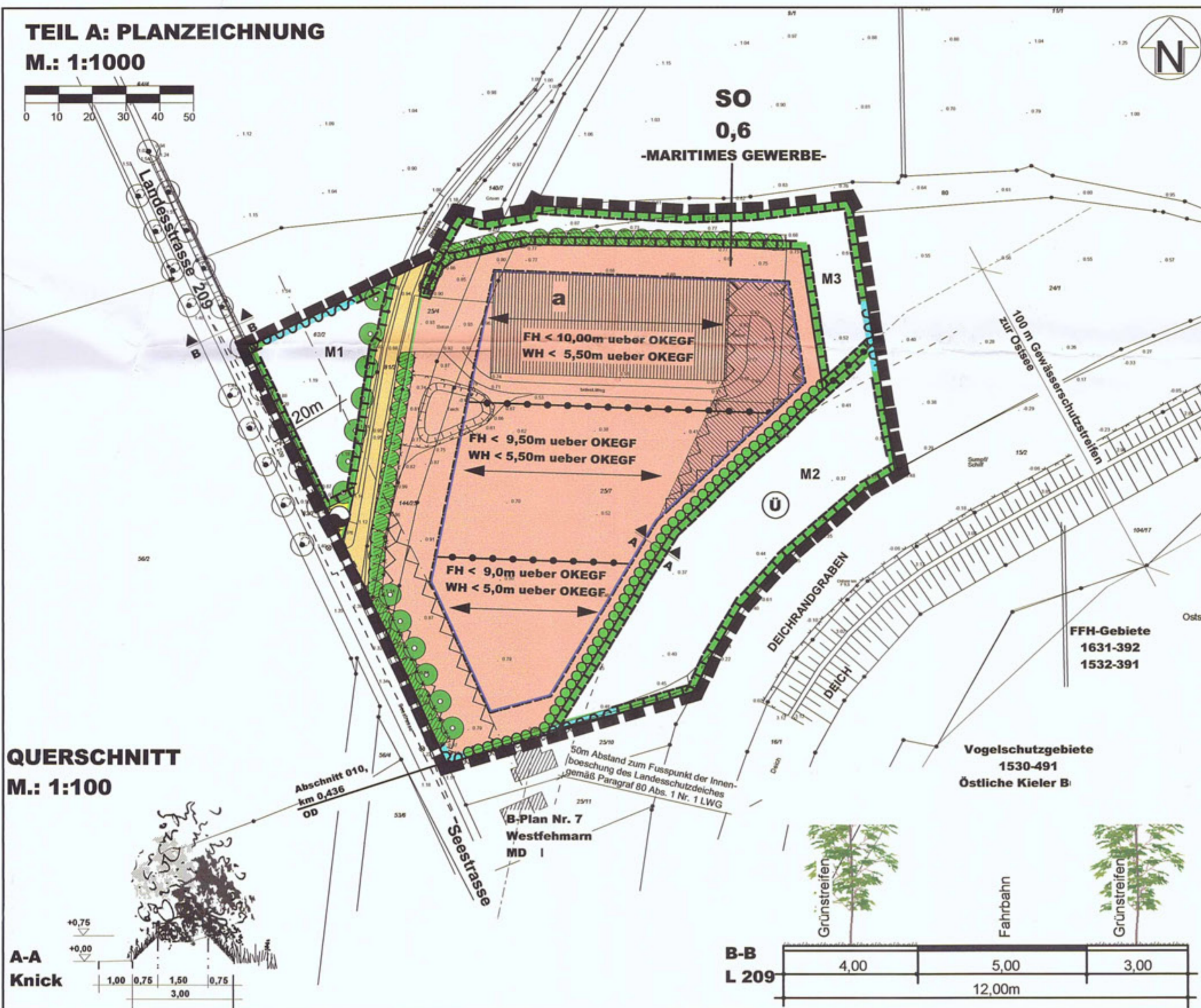


# BEBAUUNGSPLAN NR. 78 DER STADT FEHMARN

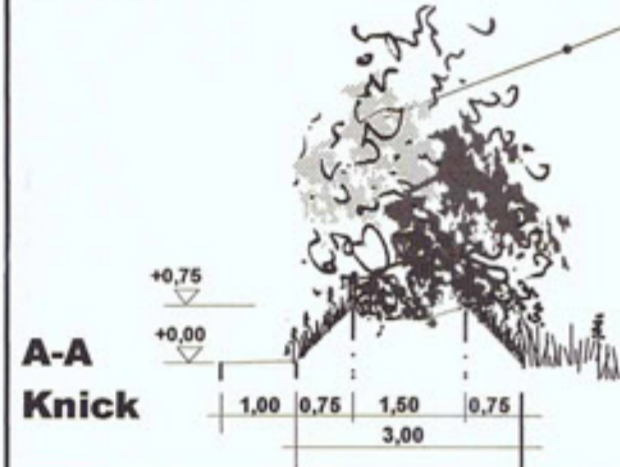
## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



## QUERSCHNITT

M.: 1:100



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG SONSTIGES SONDERGEBIET - MARITIMES GEWERBE -	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
	WANDHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSLÄCHEN STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
	PUMPSTATION	
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	NUMMER DER AUSGLEICHSLÄCHE	
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN (SIEHE GRÜNORDNERISCHES KONZEPT)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ANPFLANZEN VON KNICKS (SIEHE GRÜNORDNERISCHES KONZEPT)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN, DIE VON HOCHBAUTEN FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 92 LBO
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FIRSTRICHTUNG	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	ZAUN, VORHANDEN	
	SICHTDREIECK	
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-	§ 29 StrWG
	VORHANDENE KNICKS	§ 25 LNatSchG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET -	
	III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME SCHUTZSTREIFEN	§ 26 LNatSchG

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - SONSTIGES SONDERGEBIET - MARITIMES GEWERBE -** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belastenden, maritimen und havenbezogenen Gewerbebetrieben.
    - Zulässig sind:
      - Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
      - Büro- und Verwaltungsgebäude,
      - Anlagen für sportliche Zwecke.
    - Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Betrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Grundfläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.
    - Nicht zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Imbissstände.
  - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
    - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsstraße und der der Erschließungsseite abgewandten Gebäudefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsstraße und erschließungsseitiger Gebäudefront.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)
  - 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 der seitlichen Grenzabstände zulässig.
  - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
    - ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Flächen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsflächen gelten alle Flächen, für die gemäß § 1a(3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.
    - Die Fläche M 1 ist als Wiesenfläche anzulegen. Innerhalb der Wiesenfläche sind 900m<sup>2</sup> mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zuzupflanzen. (Siehe grünordnerisches Konzept).
    - Die Fläche M 2 ist naturnah zugestaltet und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Innerhalb der Sukzessionsfläche sind 800 m<sup>2</sup> mit Erlen zu bepflanzen. (Siehe grünordnerisches Konzept)
    - Die Fläche M 3 ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pro m<sup>2</sup> ist ein Gehölz zuzupflanzen. (Siehe grünordnerisches Konzept).
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
  - Es sind ausschließlich geneigte Walm- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° zulässig.
  - Werbeanlagen sind nur im Sondergebiet zulässig. An Gebäuden dürfen diese die Traufe nicht überschreiten.

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 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.09.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 78 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet in Orth, am nördlichen Ortseingang, östlich der Landesstraße 209 -Maritimes Gewerbegebiet-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 12.09.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ am 15.11.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 21.11.2006 durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.10.2006.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange, Behörden und Gemeinden sind gemäß §§ 4 (2) und 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bau- u. Umweltausschuss hat am 30.01.2007 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 02.07.2007 bis zum 02.08.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21./22.06.2007 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.09.2007 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., 09.10.07  
  
 (Otto-Uwe Schmiedt)  
 - Bürgermeister -

- Der katastermäßige Bestand am 22.10.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., 31. Okt. 2007  
  
 (Ruwordt)  
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

Burg a.F., 05.10.07  
  
 (Otto-Uwe Schmiedt)  
 - Bürgermeister -

- 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 23.10.2007 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 27.09.2007 in Kraft getreten.

Burg a.F., 18.09.08  
  
 (Otto-Uwe Schmiedt)  
 - Bürgermeister -

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 78

für ein Gebiet in Orth, am nördlichen Ortseingang, östlich der Landesstraße 209 - Maritimes Gewerbegebiet -

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 27. September 2007

