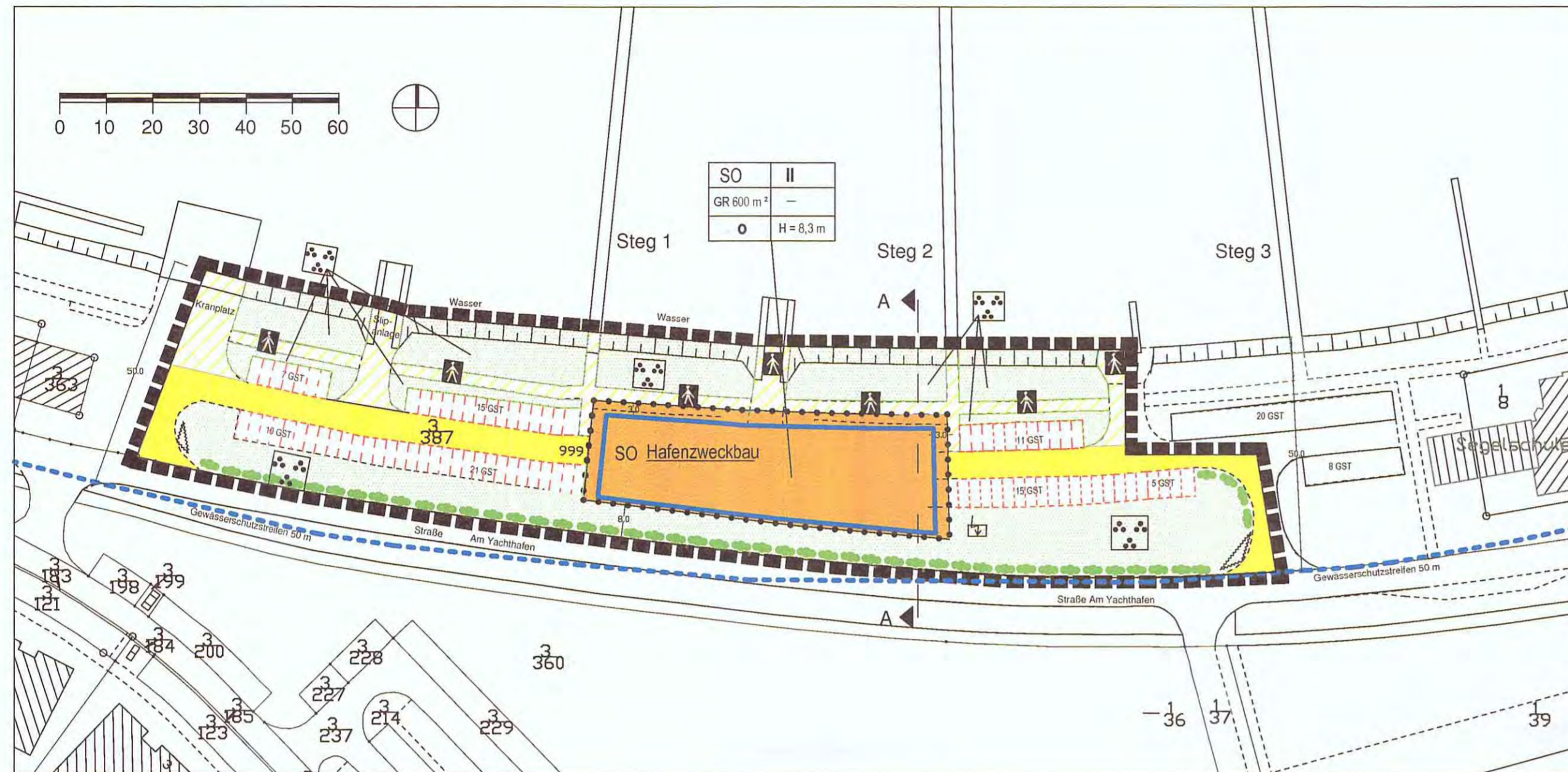


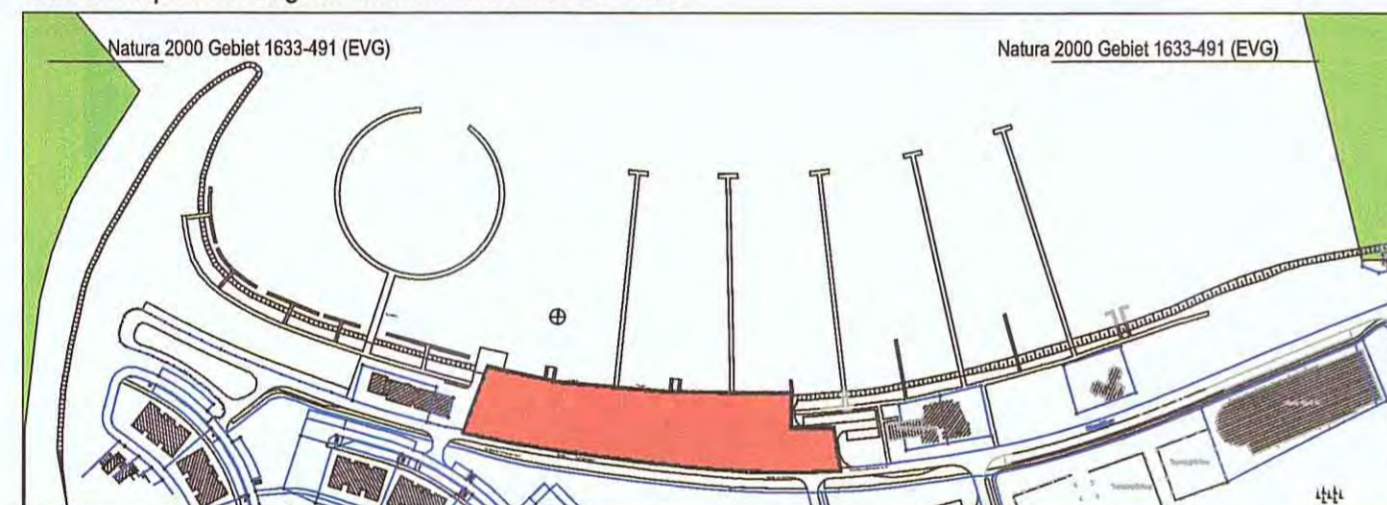
Bebauungsplan Nr. 13, 6. vereinfachte Änderung der ehemaligen Stadt Burg, Ortsteil Burgtiefe

für ein Gebiet zwischen Burger Binnensee und der Straße am Yachthafen, östlich der Krananlage und westlich der Stellplätze, Yachthafengebäude Burgtiefe

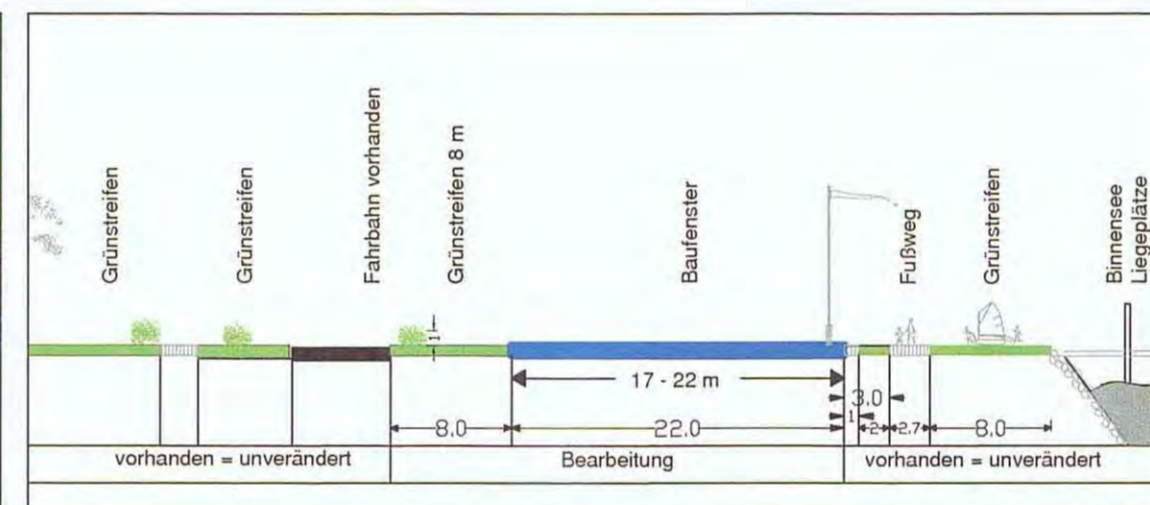
Teil A Planzeichnungen - M.: 1:1000



Übersichtsplan M.:1:5000 Stand vom: 01.02.2008
Übersichtsplan mit angrenzendem Natura 2000 Gebiet



Gelände System - Schnitt Schnitt A-A M.: 1:500



Planzeichen (es gilt die BauNVO)

1) Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Art der baulichen Nutzung**
- SO Sonstige Sondergebiete: Hafenzweckbau
- Maß der baulichen Nutzung**
- II Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- II Zahl der Vollgeschosse (max.)
- GR ≤ 600 m² max. bebaubare Grundfläche in m² innerhalb des Baufensters
- 8,3 m Höhe der baulichen Anlage in m
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
- offene Bauweise
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Sonstige Planzeichen**
- GST gemeinschaftl. Stellplätze zu Gunsten der Yachthafennutzer
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grünflächen**
- private Grünflächen | Parkanlagen
- Anpflanzen von Sträuchern max. Höhe 1,0 m
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücknummer
- 999 Hausnummer lt. Angabe des Katasteramtes
- mit Steinen gepflasterte Böschung zur Uferbefestigung
- Trafo - Stromversorgung
- Nachrichtliche Übernahme**
- Natura 2000 Gebiet 1633-491 (EVG)
- Gewässer- und Erholungszustreifen 50 m - § 26 LNatSchG

Rechtsgrundlagen

- Es gilt die BauNVO | das BauGB § 9 (7) BauGB
- § 9 (1) 1 BauGB
 - § 11 (2) BauNVO
 - § 16 (5) BauNVO
 - § 16, 17, 18 BauNVO
 - § 16 (2) 2 BauNVO
 - § 16 (3) BauNVO
 - § 9 (1) 2 BauGB
 - § 23 BauNVO
 - § 22 BauNVO
 - § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 - § 9 (1) Nr. 22 BauGB
 - § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Text - Teil B

1. **Art der baulichen Nutzung** Grundlage sind die §§ 1 - 15 der BauNVO und § 9 BauGB
 - 1.1 Sonstiges Sondergebiet Hafenzweckgebäude (§ 11 BauNVO) - hier Yachthafengebäude mit Serviceeinrichtung für Yachthafennutzer, Hafenmeisterei, temporären Wohnbereichen für Saisonpersonal (von April - November, 2 Wohneinheiten) maritimes Gewerbe sowie Schank und Speisewirtschaft für Yachthafennutzer.
 2. **Maß der baulichen Anlage** (§§ 16 - 21 der BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 BauGB)
 - 2.1. Höhe der baulichen Anlage § 16 (Abs. 2, 4) BauNVO wird festgelegt auf max. 8,30 m bezogen auf Fahrbahnmittellinie. Die OK EG Fußboden darf nicht mehr als 50 cm über OK Gelände liegen. (§ 9 Abs. 3 BauGB). Das Gelände vor dem Gebäude bis zum Fußweg kann entsprechend anmodelliert werden.
 - 2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen nach § 19, 4 Satz 1 und 2 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
3. **Art der Bebauung**
 - 3.1 Eine Überbauung der Baugrenze ist in geringem Maß zulässig. Es dürfen Vorbauten wie Treppen, Balkone, Erker o.ä. bis zu einer Tiefe von 1,0 m und einer Länge von 5 m die Baugrenze überschreiten - § 23 (3) BauNVO.
4. **Sichtflächen in Einfahrten - § 9 (1) Nr. 10 BauGB**

Sichtbehinderungen sind in den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (3 x 3 m) zu vermeiden. Die Bepflanzung ist hier auf eine Höhe von 0,7 m zu begrenzen. Lichtmasten, Hinweisschilder, Signale sind zulässig. Bäume und Einfriedungen sind hier nicht erlaubt.
5. **Gestalterische Festsetzungen - § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO**
 - 5.1 Äußere Gestalt: Glasdächer, Gründächer und Solardächer sind zulässig.
6. **Grünordnung - § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**
 - 6.1 Die vorgesehenen Grünflächen südlich des Baufensters sind als Rasenflächen vorzusehen. Die Abgrenzung zur Straßelinie kann mittels kleinwüchsiger Hecken hergestellt werden.
7. **Nachrichtliche Übernahme in Bezug auf Bebauung in hochwassergefährdeten Bereichen**

Bei Unterschreitung der Höhe von + 3,50 m NN ist zu beachten:

 - a) Die Lagerung von flüssigen Brennstoffen, Chemikalien und Fäkalien etc. darf nur in gesondert vorgesehenen Räumen mit einer Schwellenhöhe von +3,50 m NN in den räumlichen Zugängen und Öffnungen vorgenommen werden.
 - b) Räume mit haustechnischen Anlagen sollten vor Hochwasser geschützt werden und in den Zugängen, so technisch möglich, mit einer Schwellenhöhe von +3,50 m NN versehen werden

Präambel | Verfahrensvermerke

Satzung der Stadt Fehmarn über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für ein Gebiet zwischen Burger Binnensee und der Straße "Am Yachthafen", östlich der Krananlage und westlich der Stellplätze, - Yachthafengebäude Burgtiefe.

Aufgrund des § 10 des BauGB und nach § 92 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.05.2008. folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 für ein Gebiet zwischen Burger Binnensee und der Straße "Am Yachthafen", östlich der Krananlage und westlich der Stellplätze bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 27.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 26.02.2008 erfolgt.
2. Auf Beschluß des Bau- und Umweltausschusses vom 29.01.2008 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.
3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 29.01.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2008 bis 07.04.2008 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 26.02.2008 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten 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 21.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Fehmarn, den 22.02.2008

Oldenburg, den 16. JUNI 2008
7. Der katastermäßige Bestand am 04.03.2008 sowie die geodätischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Fehmarn, den 22.02.2008

Oldenburg, den 16. JUNI 2008
8. Der Bau- und Umweltausschuß hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 05.05.2008 bis zum 19.05.2008 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu 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 abgegeben werden können im Fehmarnschen Tageblatt am 26./27.04.2008 und in den Lübecker Nachrichten am 26.04.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.05.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Fehmarn, den 02.06.2008

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Fehmarn, den 02.06.2008

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer und während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.07.2008 durch Veröffentlichung im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten, Teil "Ostholstein Nord" 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.

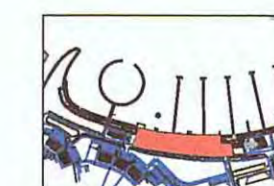
Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.07.2008 in Kraft getreten.

Fehmarn, den 08.07.2008

Satzung der Stadt Fehmarn über den Bebauungsplan Nr. 13, 6. vereinfachte Änderung der ehem. Stadt Burg - Ortsteil Burgtiefe -

Planstand: 23.05.08
Maßstab: 1:1000
1:5000
1:500
Planverfasser:

für ein Gebiet zwischen Burger Binnensee und der Straße "Am Yachthafen", östlich der Krananlage und westlich der Stellplätze, Yachthafengebäude Burgtiefe



Architekturbüro Jan Peter Ehlers, Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner Architektur | Städtebau Ehlers + Ehlers GmbH & CO KG Niendorfer Weg 9 23769 Burg auf Fehmarn