# Satzung der Stadt Fehmarn über den Bebauungsplan Nr. 64 -Ortsteil Burg -

Für den südöstlichen Bereich des Hafens Burgstaaken

## TEXT - TEIL B

### I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§§ 1 - 15 BauNVO

**1.1 Sonstige Sondergebiete**
Hafengebiet § 11 BauNVO

**Zulässige Nutzungen:**

(A) 1.1.1 Maritime Ausstellung. Aufstellen eines U-Bootes zu Besichtigungszwecken und Nebenanlagen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können künstliche Wasserflächen hergerichtet werden.

(B) 1.1.2 Ausstellungs - Museumsshop, untergeordnete Büronutzung

(C) 1.1.3 Touristische Nutzungen: maritime Ausstellung, Veranstaltungen, Gastronomie, der Versorgung des Hafengebietes dienende Läden, Anlagen für touristische oder hafenbezogene Verwaltungen sowie sonstige touristische, hafenbezogene Nutzungen.

1.1.4 Max. 3 Betriebswohnungen, deren Nutzung nur in Verbindung mit den Nutzungen der Ziffern 1.1.3 zulässig ist

(D) 1.1.5 Schiffsanleger für Fischereinutzungen. Sowie Angel- und touristische Nutzungen.

**1.2 Nebenanlagen** § 14 BauNVO

1.2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
§§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Als Höhenbezugspunkt der baulichen Anlagen wird die Normal-Nulllinie der Ostsee bei mittlerem Wasserstand festgesetzt. § 18 (1) BauNVO

2.2 Ein Überschreiten der Baugrenzen auf der mit C gekennzeichneten Fläche ist zur Errichtung von notwendigen Treppenhäusern zulässig. Die Max. zulässige Grundfläche dafür beträgt 25,00 qm.

2.3 Abweichend von § 19 BauNVO (4) Satz 2 ist auf der mit A gekennzeichneten Fläche eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 320 qm für ein künstliches Wasserbecken und den zur Erschließung des U-Bootes benötigten Aussenanlagen (Nebenanlagen i. S. §14) um 538 % zulässig. Aus diesem Grunde wird die Grundflächenzahl auf 1,0 festgesetzt.

2.4 In der mit Gehrecht zu belastenden Fläche zu Gunsten der Allgemeinheit, sind auskragende Bauteile und Möblierung zulässig. Es ist eine Gasse von 3,00 m frei zuhalten.

3. Verkehrsflächen

(F1) 3.1 Auf den mit F1 bezeichneten Flächen sind Dauermarktnutzungen während der Saison zulässig. Sonst können die Flächen auch als Parkplätze genutzt werden.

(F2) 3.2 Auf den mit F2 bezeichneten Flächen sind kurzzeitige Wechselnutzungen für Marktbeschickungen zulässig. In der anderen Zeit können die Flächen als Parkplätze genutzt werden.

3.3 Die als Geh- oder Radwege festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimung dürfen bei Bedarf von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen befahren werden.

4. Überschwemmungsgebiete

4.1 In den Bereichen unter 3.00 m über N.N. sind Gebäudefundamente und Mauerwerk gegen Eindringen von Hochwasser zu sichern.

4.2 Der Erdgeschossfußboden von Wohnungen muss mindestens 3.25m über N.N.liegen.

5. Gestalterische Festsetzugen
§ 92 (1) LBO

5.1 Die max. zulässige Höhe des Ausstellungsgegenstandes (U-Boot) der mit A gekennzeichneten Fläche beträgt 12,00 m über N.N. Untergeordnete Bauteile wie Seerohr, Antennen dürfen diese Höhe überschreiten.

5.2 Die max. zulässige Firsthöhe auf der mit B - C gekennzeichneten Flächen beträgt 17,00 m über N.N.
§ 18 (1) BauNVO

### II. Nachrichtliche Übernahmen:

Küstenschutz:

Der gesamte räumliche Geltungsbereich unterliegt gem. § 11 Abs.1 LNatSchG einem allgemeinen Bauverbot.
Ausnahmen vom Bauverbot können gem. § 11 Abs.3 oder Abs.2 Nr.2 LNatSchG in begründeten Fällen zugelassen werden.
Der gesamte räumliche Geltungsbereich unterliegt gem. § 80 LWG einem allgemeinen Bauverbot. Ausnahmen vom Bauverbot können gem. § 80 Abs.3 LWG in begründeten Fällen zugelassen werden.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§§ 1 - 15 BauNVO

SO — **Sonstige Sondergebiete** (Hafengebiet s. Text) § 11 BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung
§§ 16 - 12 BauNVO

GR 320qm — **Zulässige Grundfläche** § 19 BauNVO

I — **Vollgeschosse** § 20 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.
§§ 22 - 23 BauNVO

**Baugrenze** § 23 (3) BauNVO

o — **Offene Bauweise** § 22 (2) BauNVO

a — **Abweichende Bauweise** § 22 (4) BauNVO

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) 11 BauGB

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**

**Geh-Radweg\Promenade**

P — **Parkplatz**

**Straßenbegrenzungslinie**

**mit Gehrecht zu belastende Fläche, zu Gunsten der Allgemeinheit**

5. Stellplätze § 12 BauNVO

GSt — **Gemeinschaftsstellplätze**
Begünstigte: Anlieger und Besucher der Flächen A-C

6. Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

**öffentlich**
Parkplatzeingrünung
Ufergrün am BurgerBinnensee

**Erhalten von Bäumen**
§ 9 (1) 25b BauGB

**Erhalten von Sträuchern**
§ 9 (1) 25b BauGB

**Anpflanzen von Sträuchern**
§ 9 (1) 25a BauGB

7. Wasserflächen
§ 9 (1) 16 BauGB

H — **Hafen**

8. Überschwemmungsgebiet
§ 9 (1) 16 BauGB

Ü

9. Sonstige Planzeichen

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Masses von unterschiedlichen Nutzungen.**
§ 16 (5) BauNVO

**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

### II. Darstellungen ohne Normencharakter

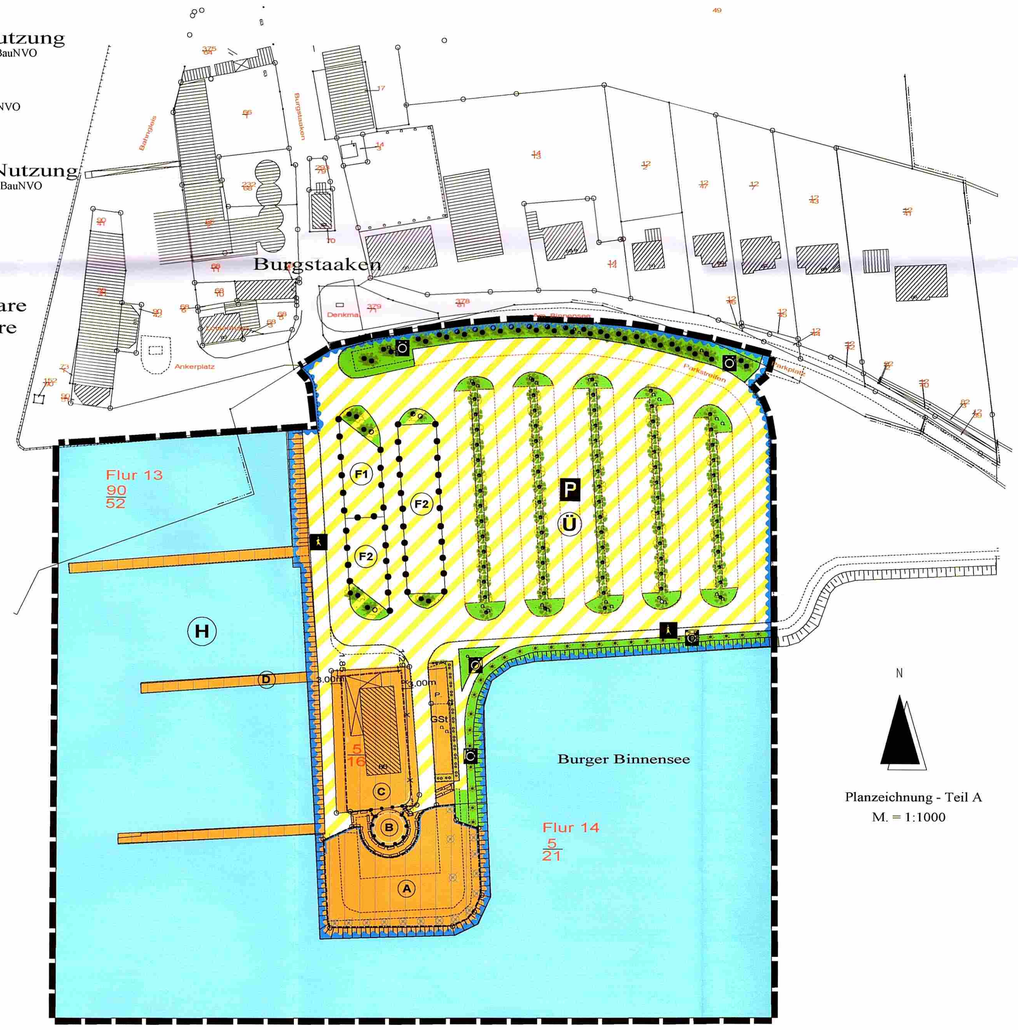
**Vorhandene bauliche Anlagen**

**künftig fortfallender Baum**

**Flurstücksgrenze**

**zukünftig entfallende Flurstücksgrenze**

5/16 — **Flurstücksnummer**




Planzeichnung - Teil A
M. = 1:1000

### Nutzungsschablonen

(A)

| SO | max. Turmhöhe: U-Boot:(s.Text 5.1) |
|---|---|
| s. Text 1.1.1 | |
| GR 320 qm, | |
| o | |

(B)

| SO | I |
|---|---|
| s. Text 1.1.2 | |
| GR 115 qm | – |
| a | Kegeldach Zeltdach |

(C)

| SO | I |
|---|---|
| s. Text 1.1.3 u. 1.1.4 | s. Text 5.2 |
| GR 810 qm | – |
| a | Satteldach Walmdach Flachdach |

(D)

| SO | |
|---|---|
| s. Text 1.1.5 | – |
| – | – |
| – | – |

(F1) (F2)

| | |
|---|---|
| s. Text 3.1 und 3.2 | – |
| – | – |
| – | – |

### PRÄAMBEL :

Aufgrund der §§ 10 und 19 des Baugesetzbuches von 1986 und 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 01. März 2000 (GVOBl.-Schl.-H.S.321) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.09.2004 und vom 23.06.2005 für den südöstlichen Bereich des Hafens in Burgstaaken folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 64 erlassen:

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil - B
Der Satzung ist eine Begründung beigefügt

### VERFAHRENSVERMERKE :

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn vom 03.05.2004 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 13.05.2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 19.05.2004 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.05.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 03.05.2004 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 21.05.2004 bis zum 22.06.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13.05.2004 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

6. Der Bau-und Umweltausschuß hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.07.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden (Ziff.5). Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 07.09.2004 bis zum 21.09.2004 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 28./31.08.2004 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht worden.

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden (Ziff.7). Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 14.03.2005 bis zum 31.03.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 05./08.03.2005 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

10. Der Bau- und Umweltausschuß hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die vorgenannten Verfahrensvermerke von 1. - 10. werden als richtig bescheinigt.

Stadt Fehmarn, den 27. OKT. 2005

(Bürgermeister)

11. Der katastermäßige Bestand am 09. DEZ. 2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg/Holst., den 19. OKT. 2005

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2004 und am 23.06.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.09.2004 und 23.06.2005 gebilligt.

Stadt Fehmarn, den 27. OKT. 2005

(Bürgermeister)

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Fehmarn, den 27. OKT. 2005

(Bürgermeister)

14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 1.....OKT...2005 14. OKT. 2005 im Fehmarnschen Tageblatt und in der Lübecker Nachrichten ortsüblich bekanntgemacht 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 15. OKT. 2005 in Kraft getreten.

Stadt Fehmarn, den 27. OKT. 2005

(Bürgermeister)

**Bebauungsplan Nr. 64**
**der Stadt Fehmarn**
- Ortsteil Burg -
Hafen Burgstaaken
Für den südöstlichen Bereich des Hafens Burgstaaken


Auftraggeber:
STADT FEHMARN
Burg auf Fehmarn
Am Markt 1
23769 Fehmarn
Tel. 04371 /506-0
Fax.: 04371 /506-211

Planverfasser:
ARCHITEKTURBÜRO
DIPL. ING. WILLY NITSCHE -ARCHITEKT-
Bearbeitung:
Dipl. Ing. Rainer Stange -Architekt und Stadtplaner-
Große Schmützstraße 15
23758 Oldenburg / Holstein
Tel. 04361 / 4091
Fax.: 04361 / 3912
e-mail: archnitsche@aol.com