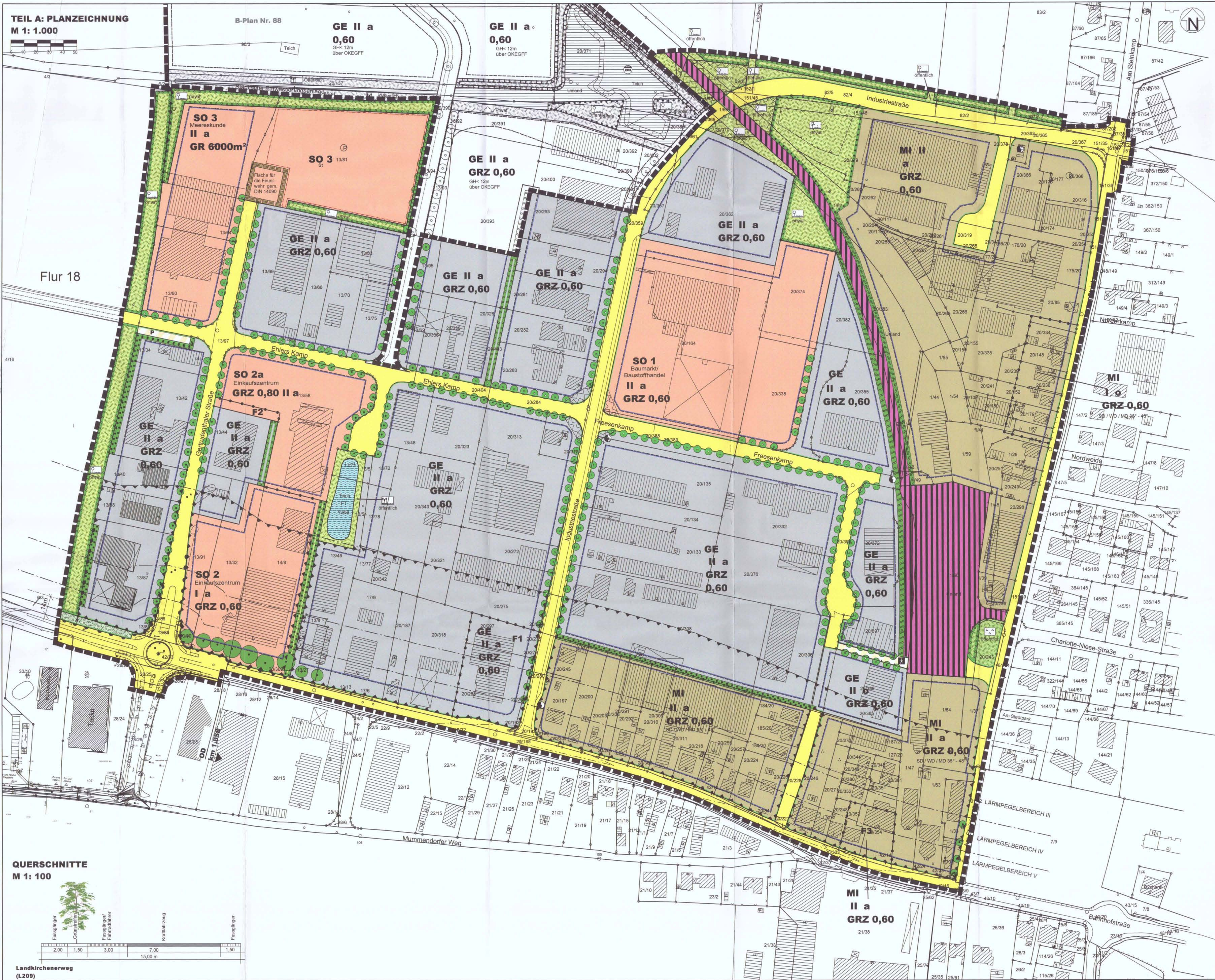


NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.60 DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1: 1.000



QUERSCHNITTE
M 1: 100



PLANZEICHEN

I. FERTIGSTELLUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZZE DER RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauVG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
MISCHGEBIETE § 9 BauVG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
GEWERBEGEBIETE § 9 BauVG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
SONSTIGE SONDERGEBIETE § 11 BauVG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG
ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauVG
OFFENE BAUWEISE § 22 und 23 BauVG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG
ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVG	
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEDECKUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauVG	
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
VERKEHRSGRÜN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
VERKEHRSBEREHRIGTER BEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
FUSSWEG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauVG	
ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORSTATION) § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauVG	
ABWASSER § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauVG	
GRÜNFLÄCHEN	
GRÜNPLÄTZE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
PARKANLAGE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
AUSGESCHÜTZTE FLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
UFERSCHUTZSTREIFEN/UFERSTREIFEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
WASSERFLÄCHEN FEUERLOSCHTEICH § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauVG	
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 BauVG	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVG	
ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauVG	
ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauVG	
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauVG	
ST § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG	
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauVG	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÜDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG	
LÄRMPPELBEREICH ABGRENZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
FLURSTÜCKSGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
HÖHENPUNKTE § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
BOSCHUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
SICHTDREIECKE § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
ZAUN, VORHANDEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG	
III. NACHRICHTLICHE MITTLUNGEN	
VORHANDENE KNICKS § 21 NatSchG § 30 NatSchG	
BAHNANLAGEN § 29 StrVG	
ANBAUFREIE ZONE - 14 m ZUR LANDESTRASSE § 4 Abs. 1 StrVG	
ORTSDURCHFARTGRENZEN § 4 Abs. 1 StrVG	
TEIL B: TEXT	
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG i.V.m. §§ 1-15 BauVG	
Als nicht zentrenrelevante Sortimente gelten laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Fehmarn (Fortsetzung von Januar 2009):	
- Möbel (inkl. Büro-, Bad-, Camping- und Küchenmöbel)	- Kfz- und Motorradzubehör
- Gartenmöbel und Polsteraufsätze	- Brennstoffe und Mineralerzeugnisse
- Campingartikel und Zubehör	- Maschinen und Werkzeuge
- Bettwaren, Matratzen	- Pflanzen und Samenrassen
- Bodenbeläge, Teppiche (Ausletware)	- Bad- und Sanitärerzeugnisse
- Bauelemente, Baustoffe	- Rolläden und Markisen
- Eisenwaren, Beschläge	- Elektrogeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner,
- Elektroinstallationsmaterial	- Farb- und Lacke
- Fliesen	- Tapeten
- Klebmittel	- Gartengeräte und Gartengeräte
- Kamine und Kachelöfen	- Holz

RECHTSGRUNDLAGEN

1.1 **GEWERBEGEBIET** (§ 9 BauVG)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVG ist die in § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauVG aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Bebauungsplan nicht zulässig.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauVG sind im Gewerbegebiet nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, die in einer Größenordnung von mehr als 50 m² Verkaufsfläche angeboten werden.
- Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände

1.1.3 Ausnahmestellen sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauVG zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 800m² Verkaufsfläche, wenn sie mit Waren und Gütern des Grenzhandels mit folgendem Sortiment handeln:
 - Rauchwaren
 - Alkoholisches und nicht alkoholisches Getränke
 - Süßwaren
 - als Randsortiment auf einer maximal 500m² großen Verkaufsfläche:
 - Drogerie- und Kosmetikartikel
 - Reisebedarf (Batterien, Filme)
- Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 800m² Verkaufsfläche, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln.

1.2 **GEWERBEGEBIET FLÄCHE F1** (§ 9 BauVG)

a Auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche, ist der Verkauf von Waren des zentrenrelevanten Sortiments als Randsortiment auf einer der übrigen Verkaufsflächen des Betriebes untergeordneten Fläche von max. 15% der zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

b Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe auf der mit F1 gekennzeichneten Fläche wird auf maximal 500 m² beschränkt.

1.3 **MISCHGEBIET** (§ 9 BauVG)

a Gemäß § 1 Abs. 9 BauVG sind die in § 9 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauVG aufgeführten Nutzungen Tankstellen und Vergnügungsstätten (im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

b Gemäß § 1 Abs. 9 BauVG sind im Mischgebiet nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, die in einer Größenordnung von mehr als 50 m² Verkaufsfläche angeboten werden.
- Einzelhandelsbetriebe, die dem Grenzhandel dienen, ausgenommen die mit F3 gekennzeichnete Fläche
- Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände

1.3.1 Die Verkaufsfläche auf der mit F3 gekennzeichneten Fläche wird auf max. 280 m² beschränkt.

1.3.2 **Ausnahmestellen** sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauVG zulässig:

- Der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren auf einer der übrigen Betriebsflächen untergeordneten Fläche von max. 15% der zulässigen Verkaufsfläche, auch wenn es sich um Waren im Sinne des zentrenrelevanten Sortiments handelt.
- Auf der mit F3 gekennzeichneten Fläche ist der Verkauf von Waren des zentrenrelevanten Sortiments als Randsortiment auf einer der übrigen Verkaufsflächen des Betriebes untergeordneten Fläche von max. 15% der zulässigen Verkaufsfläche.

1.4 **SONSTIGE SONDERGEBIETE** (§ 11 BauVG)

Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände sind in den Sonstigen Sondergebieten nicht zulässig.

1.4.1 **SONDERGEBIET 1 BAUMARKT/BAUSTOFFHANDEL** (§ 11 BauVG)

a Das Sondergebiet 1 Baumarkt/Baustoffhandel dient der Errichtung von Handelsbetrieben der Bau- und Heimwerkerverbranche, sowie des Baustoffhandels.

b Zulässig sind:

- Baumarkt mit max. 3000 m² Verkaufsfläche
- Baustoffhandels
- Blumen- und Pflanzenmärkte
- 2 Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen

c Stellplätze

1.4.2 **SONDERGEBIET 2 EINKAUFSZENTRUM** (§ 11 BauVG)

a Das Sondergebiet 2 Einkaufszentrum dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

b Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetrieb mit max. 1610 m² Verkaufsfläche
- Geschäftsmarkt mit max. 320 m² Verkaufsfläche

1.4.3 **SONDERGEBIET 2a EINKAUFSZENTRUM** (§ 11 BauVG)

a Das Sondergebiet 2a Einkaufszentrum dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung.

b Zulässig ist:

- Einzelhandelsbetrieb mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100 m²
- Auf der mit F2 gekennzeichneten Fläche ein Verkaufstand für Waren des täglichen Bedarfs bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m².

1.4.4 **SONDERGEBIET 3 MEERESKUNDE** (§ 11 BauVG)

a Das Sondergebiet 3 Meereskunde dient der Errichtung eines meereskundlichen Informations- und Ausstellungenentrums.

b Zulässig sind:

- Ausstellungen von Wasserbeweisen in Aquarien
- meereskundliche Ausstellungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Veranstaltungsräume
- 2 Wohnungen für Aufsichts- und Beraterspersonen
- Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb
- Stellplätze

2. **MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 und 3 BauVG)

2.1 **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauVG)

Auf den nachgeordneten Flächen am Landröhrenweg und an der Straße Am Steinkamp dürfen Bauwerke mit der Oberkante des Erdgeschossfußbodens, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, nicht höher als 0,8 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

2.2 **BAUWEISE, ÜBERBAUENE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG i.V.m. §§ 22-23 BauVG)

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.

2.3 **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauVG)

Das Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrtrahnen Oberkante, ständiger Strauch- und Hecken, Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrtrahnen nicht überschreiten.

2.4 **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauVG i.V.m. § 84 LBO)

2.5 **MATERIAL UND DÄCHER**

An den Straßen Landröhrenweg und der Straße Am Steinkamp ist für das Mischgebiet zulässig:

- Gebäudeausweise nur in roten Sichtmarken oder hellen Putz auszuführen
- Einne Oberkante für fernsehtechnische Anlagen dürfen die Finnohnen der umstehenden Gebäude max. 1,00 m überragen.

2.6 **WERBEANLAGEN**

Außenwerbeanlagen sind, mit Ausnahme von Sammelweisschildern, nur am Ort der Leistung zulässig.

2.6.1 **Sammelweisschilder sind zulässig:**

- An den Einmündungen der Gartendünenstraße und Industriestraße in den Landröhrenweg
- An der Kreuzung Ehlerskamp/Industriestraße
- An der Kreuzung Ehlerskamp in die Gewerbegebietesweiterung

2.6.2 **An den Straßen Landröhrenweg und der Straße Am Steinkamp gilt:**

- Die Höhe von Schildern darf 0,8 m nicht überschreiten, dabei darf die Oberkante der Werbeanlage die Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten
- Werbe- und Sendeantennen für fernsehtechnische Anlagen dürfen die Finnohnen der umstehenden Gebäude max. 1,00 m überragen.

2.7 **IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVG)

Immerhin das Plangebietes sind die Lärmpegelbereiche V. II zu beachten. Es sind gemäß § 9 (1) 24 BauVG Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverlärm zu treffen. Die Außenbauteile der Außenbauteile in Gebäuden müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)

LPB I	Außenbauteile	erf. R w.res = 40dB
LPB II	Außenbauteile	erf. R w.res = 40dB
LPB III	Außenbauteile	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.

VERFAHRENSVERMERK

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, www.pbh.de.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss der Stadt Fehmarn durch die Stadtratsbeschluss vom 10.09.2010 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsche Tagblatt“ die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Fehmarn, Gewerbegebiet nördlich Landröhrenweg, südlich der Industriestraße als dem Bebauungsplan, zwischen Steinkamp und dem Meereszentrum, bestehend aus einer Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen.

VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 08.08.2010. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 10.09.2010 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsche Tagblatt“.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.08.2010 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BauGB am 26.07.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 30.11.2010 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 10.01.2011 bis zum 11.02.2011 während der Öffnungszeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift beim Bau- und Umweltausschuss einreichen können, am 28.12.2010 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und am 28.12.2010 durch Abdruck im „Fehmarnsche Tagblatt“ öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.12.2010 über die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig befunden.
- Der katastralmäßige Bestand am 21.09.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig befunden.
- Die Stadtverwaltung hat Stellungnahmen der Behörden und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31.03.2011 von der Stadtratsbeschluss als Satzungsbeschluss und die Begründung durch Beschluss beschlossen.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtratsbeschluss 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 31.03.2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsche Tagblatt“ öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ausdrücklich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die Unterlagen (§ 4 Abs. 3 GO) sowie ebenfalls hingewiesen. Die Stellung ist mit dem Datum 14.04.2011 in Kraft getreten.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 60

Gewerbegebiet nördlich Landröhrenweg, südlich der Industriestraße als dem Bebauungsplan, zwischen Steinkamp und dem Meereszentrum.

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000
Stand: 31. März 2011