

BEBAUUNGSPLAN NR. 61, 3. ÄNDERUNG DER STADT FEHMARN

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

PRÄAMBEL

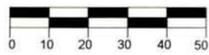
Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB vom 21.12.2006) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO vom 10.01.2000) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 02.04.2009 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Fehmarn - Ortsteil Burg - für ein Gebiet am westlichen Ortseingang von Burg zwischen Landkirchener Weg (L 209) und Mummendorfer Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 10.02.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ am 12.02.2009 und im „Fehmarnsches Tageblatt“ am 12.02.2009.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 10.02.2009 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 20.02.2009 bis zum 20.03.2009 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 12.02.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und am 12.02.2009 durch Abdruck im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.02.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Burg a.F., 17.02.2009
-  (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -
- Die Stadtvertretung hat Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.04.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 02.04.2009 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Burg a.F., 17.04.2009
-  (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -
- Der katastermäßige Bestand am 23.02.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Oldenburg i.H., 22.04.2009
-  (Ruwoldt) - Öffentl. best. Verm.-ing. -
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
- Burg a.F., 15. JUNI 2009
-  (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27. JUNI 2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und am 27. JUNI 2009 durch Abdruck 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 (§ 215 Abs. 2 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 mitfin am 27. JUNI 2009 in Kraft getreten.
- Burg a.F., 10. JULI 2009
-  (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



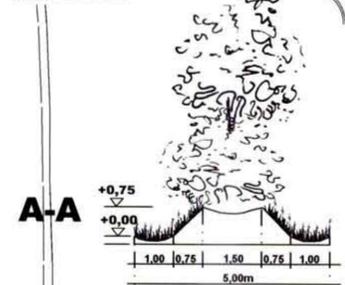
59. F-Plan-Änderung im Aufstellungsverfahren - Edutainment-Park -

SONSTIGES SONDERGEBIET - GRENZHANDEL UND VERANSTALTUNGSZENTRUM-

GR < 4.500 m²
GF < 7.000 m²
VK < 1.500 m

QUERSCHNITTE

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 - GRENZHANDEL UND VERANSTALTUNGSZENTRUM- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 4.500 m² GRUNDFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GF < 7.000 m² GESCHOSSFLÄCHE
VK < 1.500 m VERKAUFSFLÄCHE

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH < 13,0 m über OKEGF FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

 BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

 ABWEICHENDE BAUWEISE

VERKEHRSLÄCHEN

 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

 GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 PARKANLAGE
 SCHUTZSTREIFEN

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 BauGB

 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

 UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
 VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
 ZAUN, VORHANDEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

 ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE- § 29 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GRENZHANDEL UND VERANSTALTUNGSZENTRUM / TOURISMUS (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den Grenzhandel zur Versorgung skandinavischer Kunden mit dem klassischen Grenzhandelsortiment sowie von Betrieben und Einrichtungen für Veranstaltungen und deren touristische Nutzung.
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zulässig:
 - Klassischer Grenzhandel mit folgendem Kernsortiment:
 - Rauchwaren
 - Alkoholische und nicht alkoholische Getränke
 - Süßwaren
 Als Randsortiment auf einer maximal 50 m² großen Verkaufsfläche:
 - Reisebedarf (Batterien, Film)
 - Drogerie- und Kosmetikartikel
 - 150 m² Verkaufsfläche für Spielwaren in Zuordnung zur Modelleisenbahn/ Spielanlage.
 - Anlagen und Einrichtungen für Veranstaltungen und deren touristische Nutzungen mit Ausnahme von Diskotheken, Musik- und Tanzveranstaltungen.
 - Ein Bistro/ Cafeteria.
 - Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Nicht zulässig sind sonstige Schank- und Speisewirtschaften sowie Imbissstände außerhalb von Gebäuden (§ 1 Abs. 9 BauGB).

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des SO-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 13.000m² (entspricht 90% des SO-Gebietes) überschritten werden.

2.2 STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 21a Abs. 1 und 4 BauNVO)
Garagengeschosse sind auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen und bleiben bei der Ermittlung der Geschosfläche unberücksichtigt.

2.3 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,6m über der Oberkante des Mummendorfer Weges liegen.

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

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Landesstraße und erschließungsseitiger Gebäudefront.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

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

3.1 BAUWEISE

(§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

4. 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)

4.1 Entlang der Westgrenze des Plangebietes ist ein Knick auf einem Wall anzulegen und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

5. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

- 5.1.1 Sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist, sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von +/- 25° zulässig.
- 5.1.2 Werbeanlagen, mit Ausnahme von Fahnenmasten, sind nur im Sondergebiet zulässig. An Gebäuden dürfen diese die Traufe nicht überschreiten.
- 5.1.3 Gebäude-Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk oder Putz mit hellem Anstrich sowie in Holz oder Glas zulässig. Bauordnungsrechtliche Anforderungen bleiben unberührt.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 61

für ein Gebiet am westlichen Ortseingang von Burg zwischen Landkirchener Weges (L 209) und Mummendorfer Weg

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 02. April 2009

