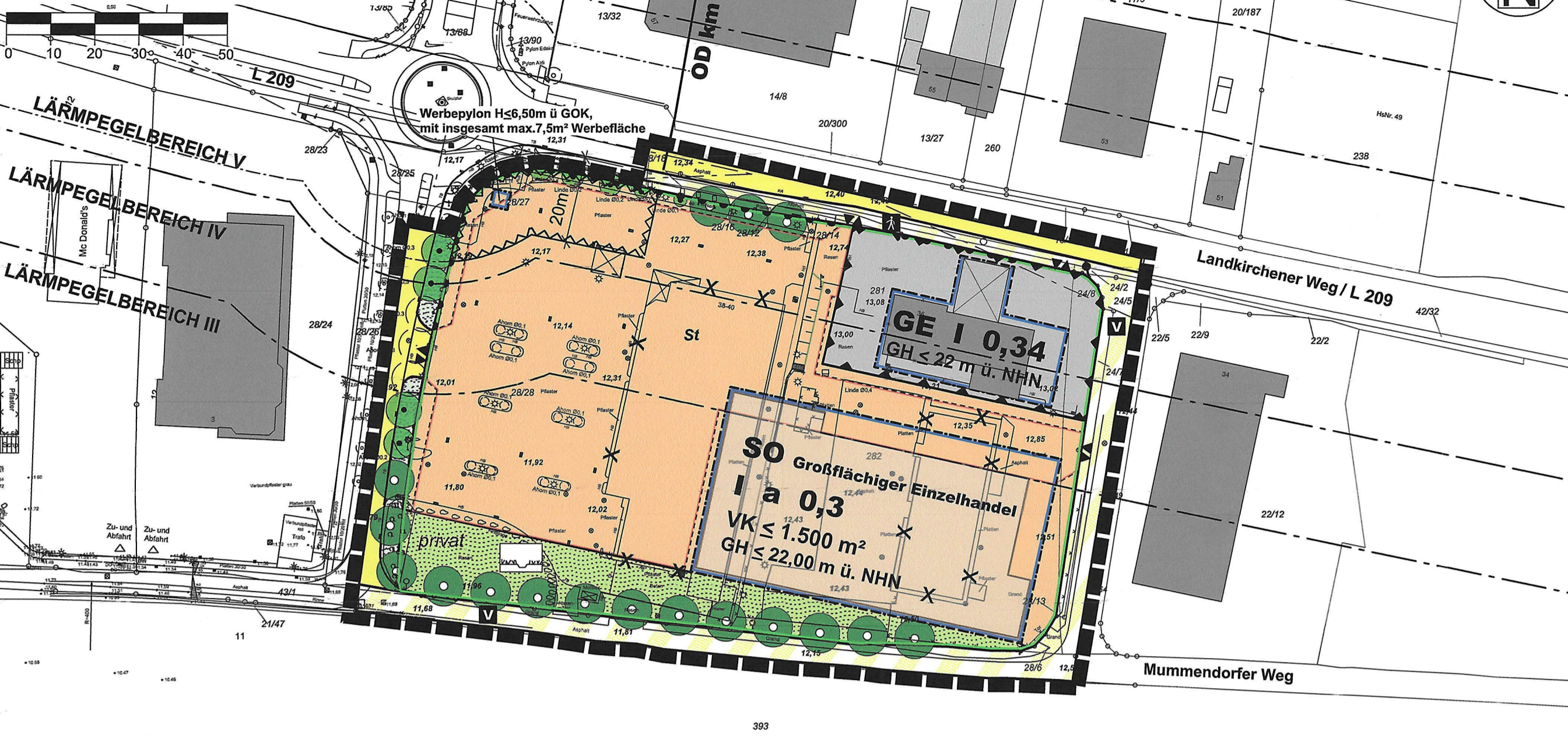


BEBAUUNGSPLAN NR. 31, 3. ÄNDERUNG DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	GE GEWERBEGBEIT	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO
	SO SONSTIGES SONDERGBEIT -GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL-	§ 11 BauNVO
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß VERKAUFSFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß GH <= 20,00 m ü. NHN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN a ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	VERKEHRSLÄCHEN STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	VERKEHRBERUHIGTER BEREICH	
	FUßWEG	
	EIN- UND AUSFAHRTEN	
	BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	RÜCKHALTEMULDE	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	STELLPLÄTZE	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGBEREICH / ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN
	BÖSCHUNG
	SICHTDREIECKE
	HÖHENPUNKTE
	ELEKTRIZITÄT

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRAßE-	§ 29 StrWG
	OD 1,058 km ORTSDURCHFARTGRENZEN	§ 4 Abs. 1 StrWG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2021

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
Als zentrenrelevante Sortimenten gelten Einzelhandelskonzepte für die Stadt Fehmarn (Fortschreibung von Februar 2017):
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Bekleidung, Wäsche
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Sportbekleidung und -schuhe
- Schuhe
- Medizinisch-orthopädischer Bedarf (Sanitätshäuser)
- Bücher
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Spielwaren
- Geschenkartikel, Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Unterhaltungselektronik
- Foto und Zubehör
- Optische und akustische Artikel
- Uhren, Schmuck
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Musikalien, Musikinstrumente
- Fahrräder und Zubehör
- Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör
- Baby/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen, Kindersitze)
- GEWERBEGBEIT** (§ 8 BauNVO)
(1) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln
- 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
- Nutzungen die ausnahmsweise gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO zugelassen werden können.
(2) Ausnahmsweise sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 800 m² Verkaufsfläche zulässig, wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln.
- SONSTIGES SONDERGBEIT -GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL-** (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zur verbraucherorientierten Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.
(2) Innerhalb des Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandel" sind zulässig:
- Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelmärkte) mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche
- Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
(3) Zulässig ist der Verkauf des zentrenrelevanten Sortiments gemäß Fehmarnsortimentsliste (vgl. Fortschreibung Einzelhandelskonzept vom Februar 2017) als Randsortiment auf einer den übrigen Verkaufsflächen des Betriebs untergeordneten Fläche von max. 10 % der zulässigen betriebsbezogenen Verkaufsfläche.
(4) Eigenständige Schank- und Speisewirtschaften, sowie gastronomische Einrichtungen wie Imbissstände, sind im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
(1) Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze) bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,9 überschritten werden.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
3.1 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 des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Das Sichtdreieck ist von jeder sich behindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes sind die Lärmpegelbereich I - III zu beachten. Es sind gemäß § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume in Gebäuden müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:
(Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)
Lärmpegelbereich (LPB) Aufenthaltsräume
LPB V erf.R'w,res= 45dB
LPB IV erf.R'w,res= 40dB
LPB III 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.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
6.1 DÄCHER
(1) Glänzende und spiegelnde Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Photovoltaik sind zulässig.
(2) Die Dachflächen der Hauptgebäude innerhalb des SO „Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Neigung von weniger als 20 Grad und einer Ausdehnung von mehr als 50 m² sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrat aufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsfelder.
6.2 AUSSENWANDFLÄCHEN
Zulässig sind Alucobond- und Metallfassaden. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.
6.3 WERBEANLAGEN
(1) Außenwerbeanlagen sind, mit Ausnahme von Sammelhinweisschildern (Werbeplakate), nur am Ort der Leistung zulässig.
(2) Die Höhe von Schriftzügen darf 0,8 m nicht überschreiten, dabei darf die Oberkante der Werbeanlage die Traufe des dazugehörigen Gebäudes nicht überschreiten.
6.4 FERNMEDETECHNISCHE ANLAGEN
Sendemasten für fernmeldetechnische Anlagen dürfen die Oberkante des höchsten Gebäudes im Plangebiet um maximal 1,00 m überragen.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(1) Die innerhalb des Plangebietes als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzliste siehe Begründung)
(2) An den gekennzeichneten Standorten im Plangebiet sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (Pflanzliste siehe Begründung)
(3) Innerhalb des Baugebietes SO „Großflächiger Einzelhandel“ ist je angefangenem 10. Stellplatz ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen. (Pflanzliste siehe Begründung) Die Bäume sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Überfahren zu schützen. Die festgesetzten Bäume sind auch bei Rückschnitten in ihrer natürlichen Wuchsform auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Bahnhofstr. 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.09.2022 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, südlich Landkirchener Weg (L 209), östlich und nördlich Mummendorfer Weg - Erweiterung Lidl-Verkaufsmarkt -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 11.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 26.10.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 21.02.2022 bis 25.02.2022 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 07.02.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.06.2022 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes und die 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 27.06.2022 bis 29.07.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.06.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.05.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Burg a.F., den 01. AUG. 2022
Jörg Weber
Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom 28.11.2022 in den Planunterlagen entfallen und maßstabgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den 09.12.2022
Asmus Paulsen
Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Burg a.F., den 30. SEP. 2022
Jörg Weber
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Burg a.F., den 09. OKT. 2022
Jörg Weber
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.10.2022 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 09.10.2022 in Kraft getreten.
Burg a.F., den 2. SEZ. 2022
Jörg Weber
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31

für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, südlich Landkirchener Weg (L 209), östlich und nördlich Mummendorfer Weg - Erweiterung Lidl-Verkaufsmarkt -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 29. September 2022

