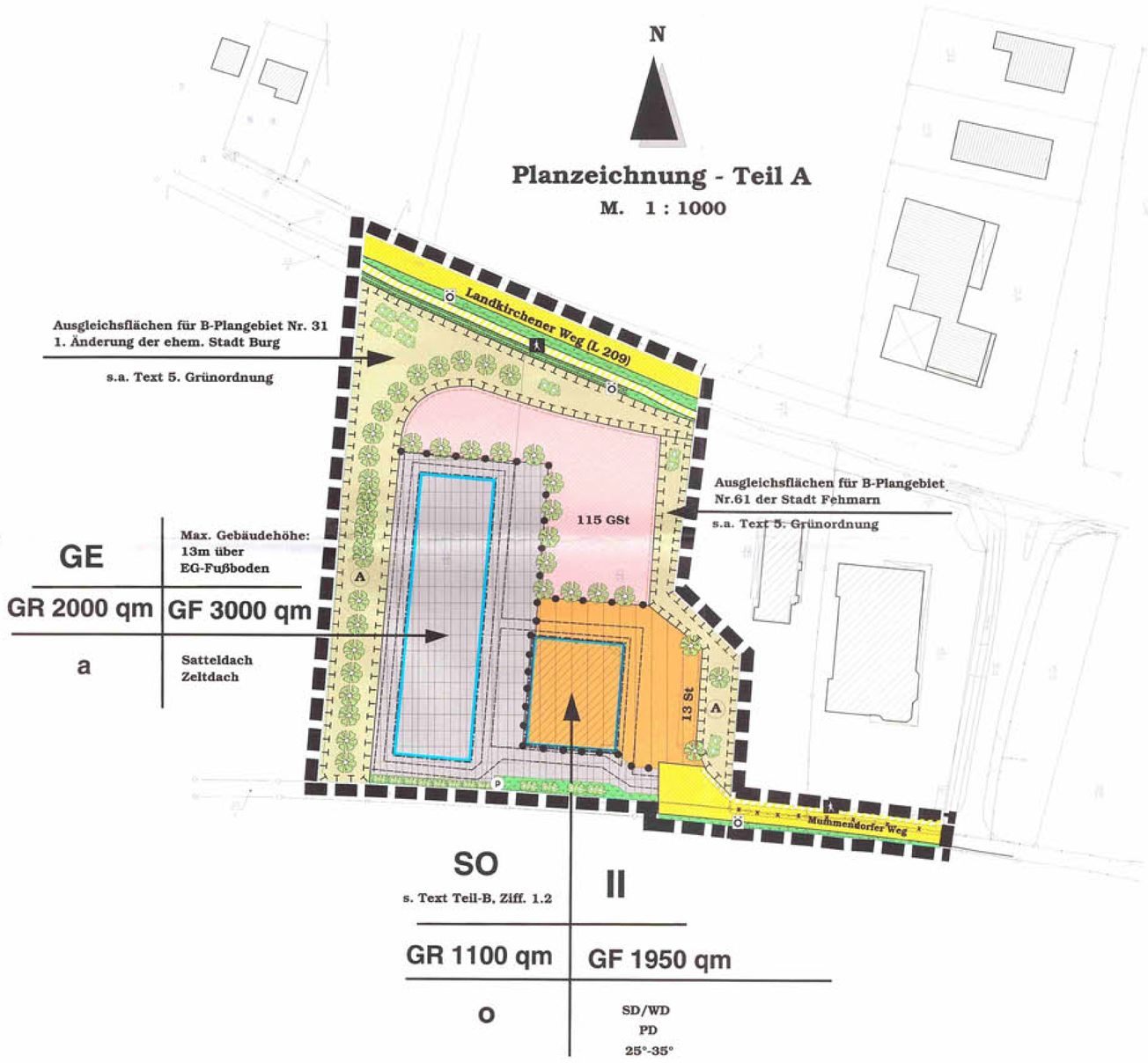
Satzung der Stadt Fehmarn über den Bebauungsplan Nr. 61 - Ortsteil Burg -

Für das Gebiet der "heutigen Diskothek, südlich des Landkirchener Weges (L209), und westlich der Gertrudenthaler Straße" (ändert die 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 der ehemaligen Stadt Burg)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der Nutzung

§§ 1 - 15 BauNVO

GE — **Gewerbegebiet** s. Text 1.1 — § 8 BauNVO

SO — **Sonstiges Sondergebiet** Veranstaltungszentrum s. Text 1.2 — § 11 BauNVO

Stellplätze s. Text 1.3 — § 12 BauNVO

GSt — **Gemeinschaftsstellplätze**

St — **Stellplätze**

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 16-21a BauNVO

GR 2000 qm — **Überbaubare Grundstücksfläche** — § 16 (2) Nr.1 BauNVO

GF 3000 qm — **Geschossfläche** — § 16 (2) Nr.2 BauNVO

II — **Vollgeschosse** — § 16 (2) Nr.3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.

§ 22 - 23 BauNVO

Baugrenze — § 23 (1) BauNVO

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

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

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr.11 BauNVO

Straßenverkehrsfläche

Fläche mit besonderer Zweckbestimmung

Geh- oder Geh-Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

§ 9 (1) Nr. 20 BauNVO

Anpflanzungen s. Text 5. Grünordnung

A — **Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Errichtung baulicher Anlagen sowie durch die Versiegelung von Flächen.** § 7 LNatSchG § 8 BNatSchG

Anpflanzen von Bäumen — § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anpflanzen von Hecken und Sträuchern — § 9 (1) Nr. 25a BauGB

6. Grünflächen

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

Ö — **öffentlich Straßenbegleitgrün**

p — **privat Abschirmungsgrün**

7. Sonstige Planzeichen

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

SD/WD — **Satteldach/Walmdach** — § 92 (1) LBO

PD — **Pultdach** — § 92 (1) LBO

25°-35° — **Dachneigung** — § 92 (1) LBO

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

II. Darstellungen ohne Normencharakter

Vorhandene bauliche Anlage

Flurstücksgrenze

künftig fortfallende Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Grabenböschung

Feuerwehrumfahrt

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 1 - 15 BauNVO

1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.1.1 Auf den Gewerbegebietsflächen werden die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften sowie Imbissstände sind auf der Gewerbegebietsfläche nicht zulässig.

1.1.3 Einzelhandelsbetriebe sind auf der Gewerbegebietsfläche nicht zulässig (s.a. Text, Punkt 2.1).

§§ 1 (5) u. (9) BauNVO

1.2 Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO

1.2.1 Auf der Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung "Veranstaltungszentrum" sind folgende Nutzungen zulässig:

Diskothek
Veranstaltungsräume
Untergeordnete Nebenräume

§ 11 BauNVO

Auf der Sondergebietsfläche sind weder Spielhallen noch Wohnungen zulässig.

1.2.2 Auf der Sondergebietsfläche sind Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

§ 14 (1) BauNVO

1.3 Stellplätze § 12 BauNVO

1.3.1 Für die in der Planzeichnung festgesetzten 115 Gemeinschaftsstellplätze werden als Begünstigte sowohl die Nutzer der Gewerbegebietsfläche als auch die des Sondergebietes festgesetzt. Für die auf der Sondergebietsfläche ausgewiesenen 13 Stellplätze werden als Begünstigte nur die Nutzer der Sondergebietsfläche festgesetzt.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Auf den im räumlichen Geltungsbereich liegenden Baugrundstücken darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen, die der Anrechnungsregel unterliegen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN.

§§ 22 - 23 BauNVO

3.1 In der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

§ 22 (4) BauNVO

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 92 (1) LBO

4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfubodens darf zwischen 0.00m und 0.50m über der Straßenmitte der dazu gehörigen Erschließungsstraße liegen.

4.2 Gebäude-Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk, verputzten Mauerwerk, hellem Anstrich Holz oder Glas herzustellen.

4.3 Gestaltung von Stellplätzen gem. § 92 (3) LBO

Die Stellplatzfläche ist nach max. 4 Stellplätzen durch Anpflanzen eines heimischen Laubbaumes zu unterbrechen.

4.4 Gestaltung von Einfriedigungen gem. § 92 (3) LBO

Als seitliche Einfriedigungen sind Maschendrahtzäune mit Stützen aus Eisenprofilen erlaubt. Dabei ist eine max. Zaunhöhe von 2.00m einzuhalten.

4.5 Werbeanlagen gem. § 92 LBO

Werbeanlagen sind sowohl am Gebäude als auch freistehend zulässig. Am Gebäude selbst dürfen diese die Traufe nicht überragen.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Qualitative Ausgleichfestsetzungen

§ 9 (1) 25a BauGB

5.2 Für die Bepflanzung der Ausgleichsflächen im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind folgende Arte in Heisterqualität 2x verpflanzt zulässig:

Acer capestre	**Feldahorn**
Carpinus betulus	**Hainbuche**
Cornus sanguinea	**Hartriegel**
Coryllus avellana	**Hasel**
Crategus monogyna	**Weißdorn**
Euonymus europaeus	**Pfaffenhütchen**
Malus sylvestris	**Holzapfel**
Prunus spinosa	**Schlehe**
Rhamnus carthtica	**Kreuzdorn**
Sambucus nigra	**Holunder**

Als Unterpflanzung:

Hedera helix	**Efeu**

Als Überhälter:

Quercus rubor	**Stieleiche**

Straßenprofile: M. 1 : 200

Präambel:

Aufgrund des §10 und des Baugesetzbuches von 1986 und 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30. 09. 2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 61 für das Gebiet der heutigen "Diskothek", südlich des Landkircher Weges (L 209) und westlich der Gertrudenthaler Straße erlassen.

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Der Satzung liegt eine Begründung bei

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 10. 02. 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 21./24.. 02. 2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BaûGB ist am 02. 03. 2004 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20. 02. 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 10. 02. 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (TeilB) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03. 03. 2004 bis zum 05. 04. 2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21./24. 02. 2004 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lûbecker Nachrichten ortsûblich bekanntgemacht worden.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff.5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnug (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 17. 05. 2004 bis zum 01. 06. 2004 erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08. 05. 2004 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lûbecker Nachrichten ortsûblich bekanntgemacht worden.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30. 09. 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die vorgenannten Verfahrensvermerke von 1.-7. werden als richtig bescheinigt.

Fehmarn, den 01. 10. 2004 (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 26.04.05 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, den 15.04.2005

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30. 09. 2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30. 09. 2004 gebilligt.

Fehmarn, den 01. 10. 2004 (Bürgermeister)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Fehmarn, den 21. 04. 2005 (Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 09. 07. 2005 im FT und am 12. 07 .2005 ortsûblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprûchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 13. 07. 2005 rechtsverbindlich geworden.

Fehmarn, den 01. 08. 2005 (Bürgermeister)

Bebaungsplan Nr. 61
der Stadt Fehmarn
- Ortsteil Burg -

Für das Gebiet der "heutigen Diskothek, südlich des Landkirchener Weges (L209), und westlich der Gertrudenthaler Straße".

(ändert die 1. Änderung des B-Planes Nr. 31 der ehemaligen Stadt Burg)

Auftraggeber:
Stadt Fehmarn
Am Markt 1
23769 Fehmarn

Planfertiger:
Dipl.-Ing. Gerd Seiler
-Architekt und Stadtplaner-
Pamirweg 5b
Burg a.F.
23769 Stadt Fehmarn
Tel. 04371/87106