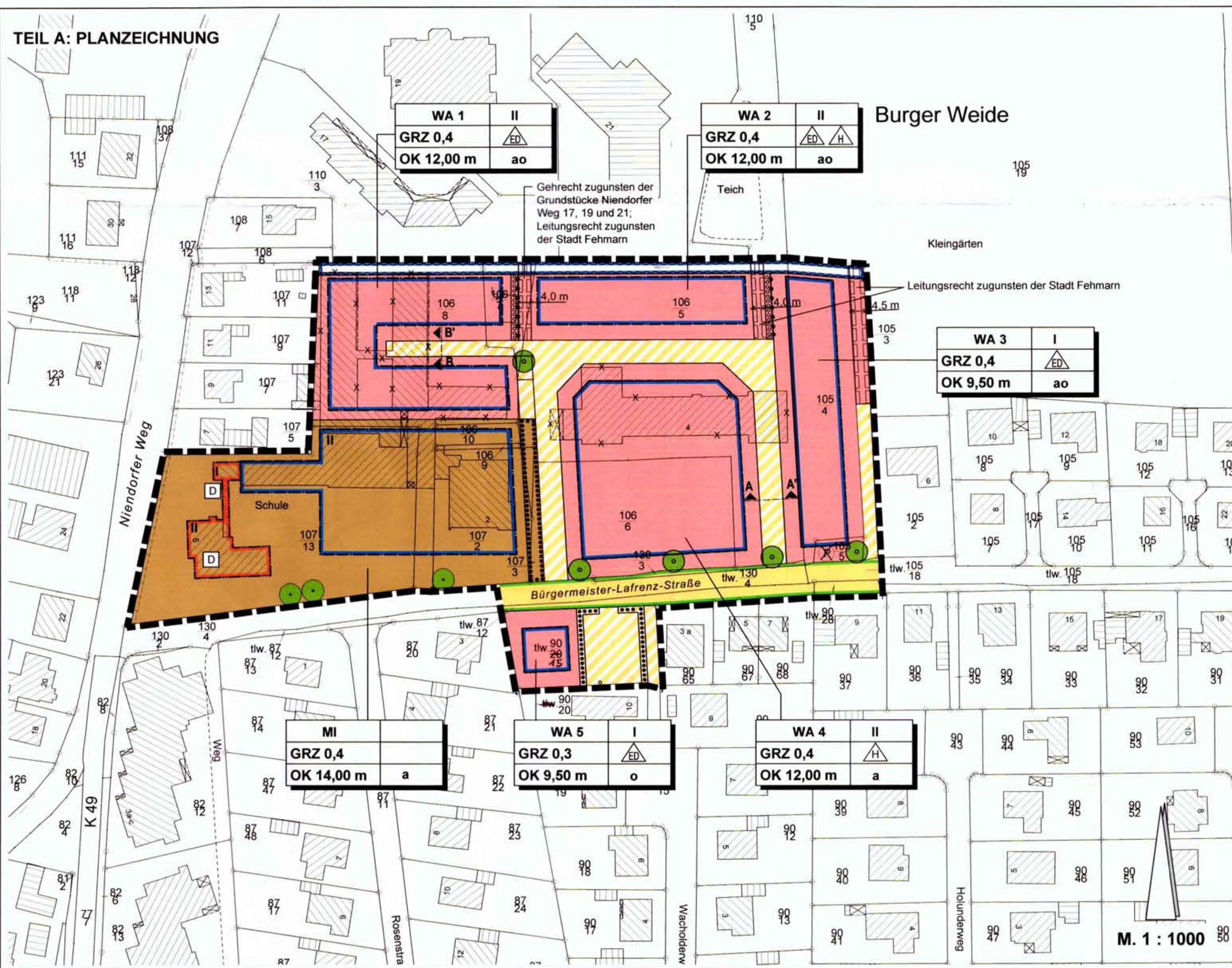


BEBAUUNGSPLAN NR. 94 - REALSCHULE/EHEMALIGES KRANKENHAUS DER STADT FEHMARN

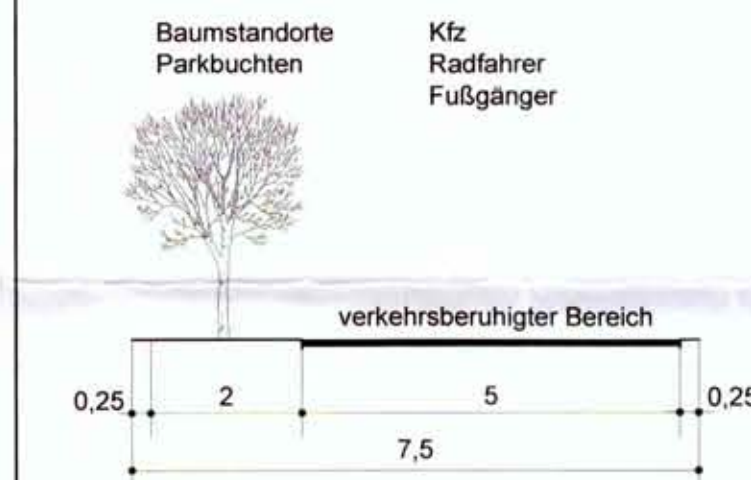


TEIL B - TEXT

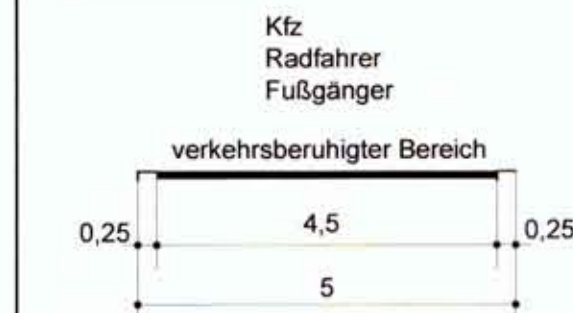
- 1 Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)**
- 1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO).
- 1.1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe bis 75 m² Verkaufsfläche nur ausnahmsweise zulässig, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von 75 m² Verkaufsfläche zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 1 Abs. 9 BauNVO).
- 1.1.4 In den WA-Gebieten sind je Einzelhaus-Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.1.5 In den WA-Gebieten ist in Doppelhäusern und Hausgruppen je bauordnungs- und planungsrechtlich selbstständigem Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 1.2.1 Als Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen wird die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Er ist auf kürzester Distanz zur Mitte der straßenzugewandten Gebädefront zu ermitteln.
- 1.2.2 Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche der Hauptbaukörper durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um maximal 100% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
- 1.3.1 Im MI und im WA4 darf die Baukörperlänge 50 m überschreiten (abweichende Bauweise) (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 1.3.2 Im WA1, WA2 und WA3 dürfen die Hauptgebäude eine maximale Länge von jeweils 35 m aufweisen (abweichende offene Bauweise) (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 1.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 1.4.1 In den Flächen für Heckensträucher sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, abgestorbene Pflanzen sind zu ersetzen. Sie müssen 4 Jahre nach der Pflanzung eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.4.2 In den WA-Gebieten ist je Grundstück mindestens ein Halbstamm-Obstbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).
- 1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
- 1.5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten grundbuchlich einzutragenden Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der zuständigen Unternehmensträger, auf den betreffenden Flächen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die betroffenen Grundstücke zu betreten und zu befahren, soweit es für die Leitungsverlegung und -unterhaltung erforderlich ist.
- 2 Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schleswig-Holstein vom 22.01.2009)**
- 2.1 Garagen sind in Material und Farbe der Hauptgebäude auszuführen.
- 2.2 In den WA-Gebieten sind nur geneigte Dächer mit mindestens 30° Neigung zulässig. Tonnendächer sind unzulässig.
- 3 Hinweise**
- 3.1 Wenn an einem Denkmal oder in der direkten Nachbarschaft bauliche Anlagen verändert werden sollen, ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.
- 3.2 Vor dem Fällen von Bäumen ist eine Kontrolle auf Fledermausquartiere und Vogel-Niststätten durchzuführen. Dabei sind die Anforderungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Bei Funden ist der Fachdienst Naturschutz des Kreises Ostholstein unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde zu benachrichtigen.

PROFILE

SCHNITT A - A'



SCHNITT B - B'



ZEICHENERKLÄRUNG DER FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB

Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 und die Bauzeichnungsverordnung (BauNVO) vom 23.11.1990.

1. FESTSETZUNGEN		ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	
WA	Allgemeine Wohngebiete	-----	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Heckensträuchern
MI	Mischgebiete	○	Anpflanzen von Bäumen
GRZ	Grundflächenzahl	○	Erhaltung von Bäumen
II	Zahl der Vollgeschosse	-----	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
OK	Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt	○	Erhaltung von Bäumen
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		SONSTIGE PLANZEICHEN	
---	Baugrenze	-----	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
---	Baulinie	-----	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Abgrenzung des Maßes der Nutzung
△ ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
△ H	nur Hausgruppen zulässig	-----	
o	offene Bauweise	-----	
ao	abweichende offene Bauweise	-----	
a	abweichende Bauweise	-----	
VERKEHRSFLÄCHEN		2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
---	Straßenbegrenzungslinie	Regelungen für den Denkmalschutz	
---	Straßenverkehrsflächen	D	denkmalgeschütztes Gebäude (Kulturdenkmal)
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
---	verkehrsberuhigter Bereich	70 2	Flurstücksnummer
---	öffentliche Parkplätze	---	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
---	Fläche für Wertstoff- und Sammelstelle für Müllbehälter	---	vorhandenes Gebäude
---	Fußweg zu den Kleingärten	---	entfallendes Gebäude
---		---	entfallender Parkplatz
FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES		§ 9 Abs.1 Nr. 16 BauGB	
EG	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Entwässerungsgraben (Vorfluter)		

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 94 - Realschule/ehemaliges Krankenhaus, für das Gebiet nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich des Niendorfer Weges, südlich der Seniorenresidenz und südwestlich der Kleingartenanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn vom 09.03.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 18.05.2010 erfolgt.
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 09.03.2010 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 09.03.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 27.05.2010 bis zum 28.06.2010 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 18.05.2010 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 30.03.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Fehmarn, den 2. JUNI 2010
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand an i.L.B. sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg/H., den 1. AUG. 2010
Vermessungsbüro
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.06.2010 von der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 29.06.2010 gebilligt.
Fehmarn, den 3. JUNI 2010
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.
Fehmarn, den 1. AUG. 2010
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn und die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2. SEP. 2010 im Fehmarnschen Tageblatt und am 2. SEP. 2010 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 2. SEP. 2010 in Kraft getreten.
Fehmarn, den 2. SEP. 2010
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 94 REALSCHULE/EHEMALIGES KRANKENHAUS

für das Gebiet nördlich der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, östlich des Niendorfer Weges, südlich der Seniorenresidenz und südwestlich der Kleingartenanlage

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10.000

