SATZUNG DER STADT BURG AUF FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

Für das Kleingarten- und Wohngebiet an der Bgm. - Lafrenz - Str.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 321) wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 21. 12. 1995 und mit Genehmigung des Landrats des Kreises Ostholstein und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 für das Gebiet der bestehenden Kleingärten an der Bürgermeister-Lafrenz-Straße, umfassend die Flurstücke 103, 104, 105/2, 105/6 und 111 sowie Teile der Flurstücke 90/28 und 128/4, alle Flur 7, Gemarkung Burg auf Fehmarn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Der Satzung ist eine Begründung (Anlage 1) beigefügt:

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Zulässig von den Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind nur kleine Beherbergungsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen um 0,75 von Hundert überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Bei den Höhen wird eine Mindestaußenwandhöhe von 2,75 m, gemessen ab O.K. Erdgeschoß-Fußboden, festgelegt.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNV)

3.1 Ausnahmen zu den Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

a) Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß wird zugelassen.

b) Wintergärten bis zu 15 qm dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die gestalterischen Festsetzungen in 7.1 c) eingehalten werden. Die Fläche ist auf die Überbaubare Grundfläche anzurechnen.

3.2 Höhenlage der baulichen Anlagen im WR-Gebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 92 Abs. 1 LBO)

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe der Gebäude wird wie folgt festgelegt:

a) Bürgermeister-Lafrenz-Straße vordere Reihe (im Anschluß an Nr. 6)
1. Haus (11,50 m - 11,70 m ü.NN)
2. Haus (11,50 m - 11,70 m ü.NN)
3. Haus (11,60 m - 11,80 m ü.NN)
4. Haus (11,60 m - 11,80 m ü.NN)
5. Haus (11,70 m - 11,90 m ü.NN)
6. Haus (11,70 m - 11,90 m ü.NN)
7. Haus (12,10 m - 12,30 m ü.NN)
8. Haus (12,20 m - 12,40 m ü.NN)

b) Bürgermeister-Lafrenz-Straße hintere Reihe
1. Haus (11,30 m - 11,50 m ü.NN)
2. Haus (11,30 m - 11,50 m ü.NN)
3. Haus (11,40 m - 11,60 m ü.NN)
4. Haus (11,40 m - 11,70 m ü.NN)
5. Haus (11,50 m - 11,70 m ü.NN)
6. Haus (11,50 m - 11,70 m ü.NN)
7. Haus (11,50 m - 11,70 m ü.NN)
8. Haus (11,60 m - 11,80 m ü.NN)

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Einfriedigung und Nutzung freizuhalten. Die Bepflanzung ist bis max. 0,80 m Höhe zulässig. Baumstämme, Lichtmasten und Verkehrszeichen sind, soweit sie die Sicht nicht verdecken, zulässig.

5. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Gültigkeitsbereich liegenden Straßen und Wege werden entsprechend den Straßenprofilen der Planzeichnung angelegt.

6. Öffentliche Grünfläche in Verbindung mit Dauerkleingärten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen für die Kleingärten:

a) Die Parzellengröße für einen Kleingarten darf 400 qm nicht überschreiten.
(§ 3 (1) BKleinGG)

b) In den Kleingärten sind Lauben in einfacher Ausführung mit max. 24 qm Grundfläche einschl. Überdachtem Freisitz und Geräteraum zulässig.
(§ 69 (1) 2 LBO)

c) Die Lauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Material: Holz.
(§ 3 (2) BKleinGG)

d) Das Vereinshaus muß aus Holz hergestellt sein. Die Dachkonstruktion muß als Sattel- oder Walmdach erfolgen. Dachneigung: 15° - 25°. Die Dachkonstruktion ist als begrünntes Dach zulässig. O.K. Fußboden max. 10,90 m ü. NN.
(§ 92 (1) LBO)

e) Gewächshäuser sind bis zu einer Größenordnung von 10 cbm zulässig.

7. Gestalterische Festsetzungen

7.1 Äußere Gestaltung der Wohnhäuser
(§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

a) Gebäudeaußenwände sind in rotem Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 30 % der Außenwände sind in Holz zulässig.

b) Dacheindeckungen sind in roten oder rotbraunen Dachpfannen zulässig.

c) Wintergärten dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn ihre senkrechten Umfassungswände einen Glasanteil von mind. 75 % aufweisen.

7.2 Äußere Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen sowie Gestaltung der nicht überbaubaren Grundnstücksfläche

a) Freistehende Garagen sind mit einem Sattel- oder Walmdach zu versehen. Als Dacheindeckung sind rote oder rotbraune Dachpfannen zu verwenden. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig.
(§ 52 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

b) Für die Befestigung der Zufahrtsflächen und Stellplätze sind kieswassergebundene Flächen, Rasensteine oder Verbundsteinflächen mit einem Anteil für Fugen und Sickeröffnungen von mind. 10 % zulässig.
(§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

8.1 Grünordnung

8.1.1 Flächen für Anpflanzungen mit Pflanzbindung
(§ 9 (1) 25 b BauGB)

a) Fläche Ortsrand:
Die Fläche soll als Ortsrand mit Wiese, lockerer Bepflanzung und abschließendem Knick gestaltet werden. Für die Ansaat einer Wiese ist eine Saatgutmischung für 'extensiv genutztes Grünland' zu verwenden. Die Wiese ist max. 2 x im Jahr zu mähen.
Die Wiese ist mit Bäumen und Sträuchern in Einzel- oder Gruppenstellung locker zu bepflanzen. Qualität der Bäume: Hochstämme, 3 - 4 x verpfl. aus extra weitem Stand, Stammumfang 16 - 20 cm. Qualität der Sträucher: 2 x verpflanzt.

Zulässige Arten:
Bäume:
Quercus robur - Stieleiche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Salix specc. - Weiden.

Sträucher:
Crataegus oxyacantha - Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana - Haselnuß
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Rosa canina - Hundsrose
Rubus specc. - Brombeere
Sambucus nigra - Holunder.

Knicks sind als Wallhecken mit einem 1 m hohen Erdwall (Sohle 2,5 m breit, Krone 1,5 m breit) anzulegen. Die Bepflanzung soll mit Sträuchern aus obiger Liste erfolgen. Alle 50 m ist ein Baum aus obiger Liste zu pflanzen. Seitlich der Knicks sind mind. 1 m breite Sukzessionsstreifen anzulegen (max. 1-malige Mahd/Jahr).

b) Pufferzone:
Die Fläche soll mit einer Saatgutmischung für 'extensiv genutztes frisches Grünland' angesät werden. Hinzu kommt eine lockere Baum-/Strauchpflanzung in Einzel- oder Gruppenstellung mit Arten aus Punkt 8.1.1 a). Qualität der Bäume: Hochstämme, 3 - 4 x verpfl. aus extra weitem Stand, Stammumfang 16 - 20 cm. Qualität der Sträucher: 2 x verpflanzt.

c) Linienhafte Strauchpflanzungen:
Strauchpflanzungen sind mit Straucharten oder mit Liguster zu bepflanzen.

8.1.2 Fließgewässer
(§ 9 (1) 16 u. § 9 (1) 20 BauGB)

a) Zu renaturierender Bach:
Das Einheitsprofil ist nach Osten bzw. Süden auf einer Breite von 2 m ab Böschungsoberkante abzuflachen. Die anfallende Erde ist im Bereich der Pufferzone flächig einzuarbeiten. Die abgeflachte Bachböschung ist mit einer Erlenreihe zu bepflanzen.

b) Westlicher Bachabschnitt
(von westlicher B-Plangrenze bis Fußgängerquerung):
Langfristig ist an die Schaffung einer Pufferzone und eine Abflachung der Grabenböschung nach Süden mit Erlenbepflanzung zu denken. Bei Neuverpachtung von Kleingartenparzellen soll ein Abstand von 5 m zur jetzigen Böschungsoberkante eingehalten werden.

8.1.3 Kleingartengebiet
(§ 9 (1) 15 BauGB)

a) Die Kleingartenparzellen (neu) sollen mit lebenden Hecken eingefriedigt werden.
b) Je Kleingartenparzelle ist mind. 1 Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Bei verpachteten Parzellen ist dieses bei Nichtvorhandensein bei Neuverpachtung nachzuholen.
c) Die in der Mitte des Kleingartengebietes befindliche Grünanlage soll benutzerfreundlich umgestaltet werden.

8.1.4 Fuß-/Radweg
(§ 9 (1) 11 BauGB)

Der Weg für Fußgänger und Radfahrer ist wassergebunden anzulegen.

8.1.5 Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB)

Die Stellplatzflächen des Kleingartengebietes und die Fläche vor dem Vereinshaus sind mit wasserdurchlässigem Material anzulegen. Es sind, wie im Plan dargestellt, Laubbäume zu pflanzen. Qualität: Hochstamm 3 - 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand, Stammumfang 16 - 20 cm.
Folgende Arten sind zulässig:
Acer pseudoplanatus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus robur - Stieleiche
Obstbäume.

8.1.6 Knick

Der im Nordwesten befindliche Knick ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ablagerungen, Einleitungen und Müll sind im Knick und auf einer Fläche bis 1 m vom Knickfuß zu entfernen. Das gleiche gilt für die bachbegleitenden Gehölze im Nordosten des Kleingartengebietes.

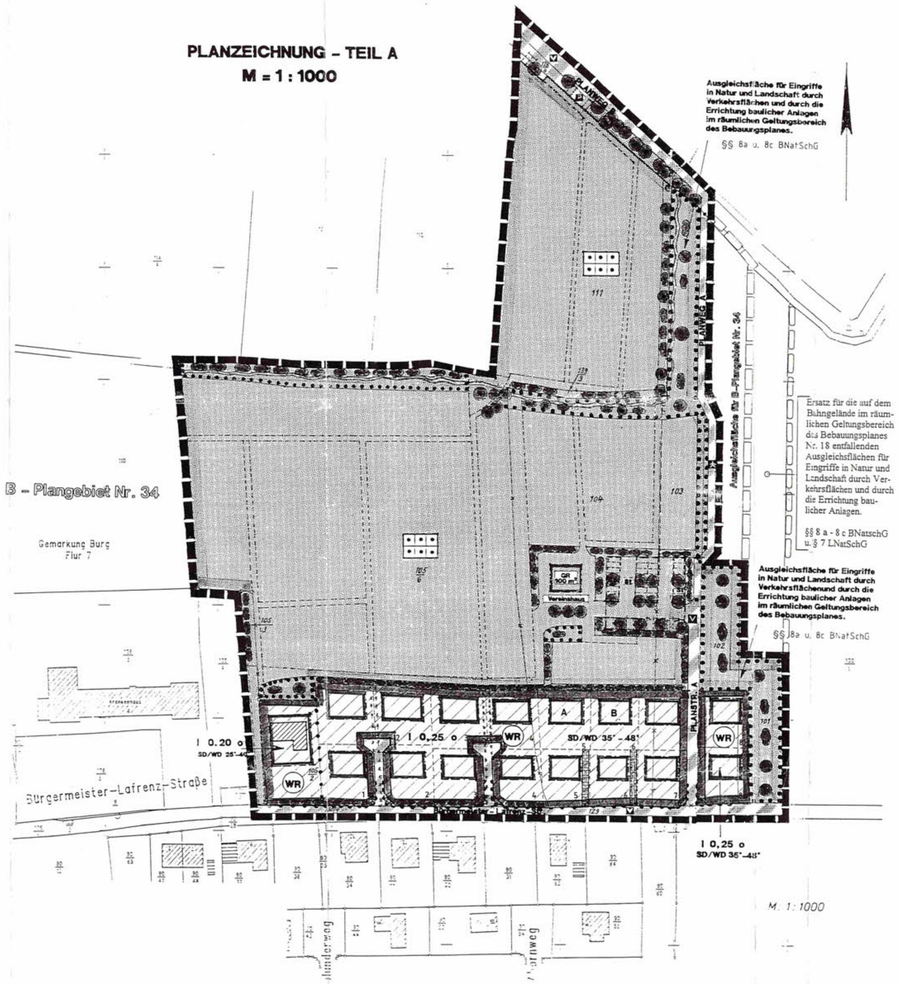
8.1.7 Schmutz- und Niederschlagswasser
(§§ 9 (1), 14 u. 16 BauGB)

Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zur Versickerung zu bringen.
Schmutz- und Niederschlagswasser ist gemäß den Technischen Bestimmungen vor Einleitung in ein offenes Gewässer zu behandeln.

aufgestellt: 20. 12. 94.

geändert: 02. 05. 95.

PLANZEICHNUNG - TEIL A
M = 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

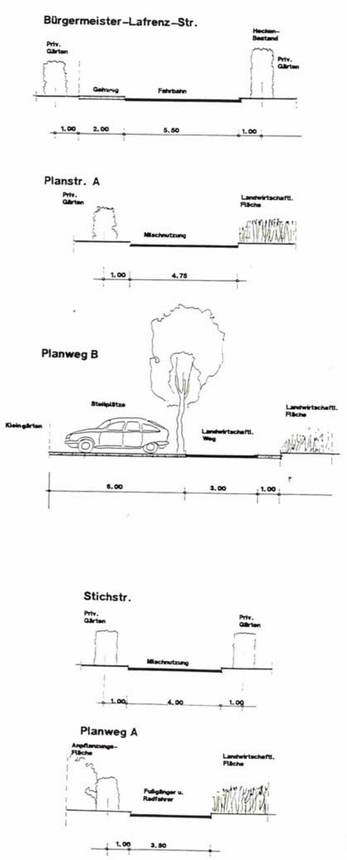
I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung — § 1(2) 3 BauNVO
   - Reines Wohngebiet — § 3 BauNVO — WR
2. Maß der baulichen Nutzung — § 16 BauNVO
   - Grundflächenzahl — § 16(2) 1 BauNVO — 0,25
   - Überbaubare Grundfläche — § 16(2) 1 BauNVO — GR 100m²
   - Zahl der Vollgeschosse — § 16(2) 3 BauNVO — I
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen — § 9(1) 3 BauGB
   - Offene Bauweise — § 22(1) BauNVO — o
   - Baugrenze — § 23(1) BauNVO
4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind — § 9(1) 10 BauGB
5. Verkehrsflächen — § 9(1) 11 BauGB
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
     - Straßenbegrenzungslinie
     - Verkehrsberuhigte Anliegerstr. — V
     - Fußgänger und Radfahrer
     - Öffentliche Parkfläche — P
6. Öffentliche Grünfläche — § 9(1) 15 BauGB
   - Auch in Verbindung mit Anpflanzungen
   - Dauerkleingärten — § 9(1) 15 BauGB
7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen — § 9(1) 25a BauGB
   - Bäume — § 9(1) 25a BauGB
   - Sträucher — § 9(1) 25a BauGB
   - Erhaltung von Bäumen — § 9(1) 25b BauGB
   - Erhaltung von Sträuchern — § 9(1) 25b BauGB
8. Stellplätze und Grundstückszufahrten — § 9(1) 4 BauGB
   - Stellplätze (privat) — St
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
9. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen — § 9(1) 21 BauGB
   - hier: zugunsten der Flächen A u. B
10. Sonstige Planzeichen
    - Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes — § 9(7) BauGB
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und des Maßes unterschiedlicher Nutzung — § 1(4) u. § 16(5) BauNVO
    - Sattel- oder Walmdach — SD/WD — § 92(1) 1 LBO
    - Dachneigung — 35° - 48° — § 92(1) 1 LBO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung — 90/31
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Bachlauf

STRAßENPROFILE
M. 1 : 100



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20. 02. 1987. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Nachrichten u. dem Fehm. Tageblatt am 10. 03. 1987 erfolgt.

   Burg auf Fehmarn, den 15. 02. 1996 (Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17. 05. 1993 durchgeführt worden.

   Burg auf Fehmarn, den 15. 02. 1996 (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16. 01. 1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Burg auf Fehmarn, den 15. 02. 1996 (Bürgermeister)

4. Der Magistrat hat am 23. 05. 1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

   Burg auf Fehmarn, den 15. 02. 1996 (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10. 07. 1995 bis zum 09. 08. 1995 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 in ortsüblicher Bekanntgemacht worden.

   Burg auf Fehmarn, den 15. 02. 1996 (Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 18.05.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

   Oldenburg, den 30.05.96

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30. 08. 1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

   Burg auf Fehmarn, den 15. 02. 1996 (Bürgermeister)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21. 12. 1995 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 21. 12. 1995 gebilligt.

   Burg auf Fehmarn, den 15. 02. 1996 (Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB am 17. 06. 1997 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden.
   Dieser hat mit Verfügung vom 23. 09. 1997 Az.: 61.13.8.824.849 erklärt, daß
   - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
   - die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

   Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

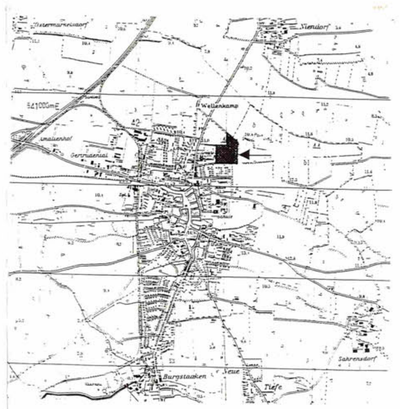
   Burg auf Fehmarn, den 18. 10. 1997 (Bürgermeister)

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

    Burg auf Fehmarn, den 25. März 1998 (Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 08/09.03. u. 01.04.98 ortsüblich bekanntgemacht 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist hierhin am 02. 04. 1998 rechtsverbindlich geworden.

    Burg auf Fehmarn, den 06. Mai 1998 (Bürgermeister)



Übersichtsplan zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 24 der Stadt Burg auf Fehmarn

Für das Kleingarten- und Wohngebiet an der Bürgermeister-Lafrenz-Str.

Dieser Plan ist Grundlage der Verfügung vom 23.03.97 Az.: 61.1.3.8.B24-BFSg

Planfertiger und Auskünfte:
DER LANDRAT des Kreises Ostholstein - Amt für Planung und Nachhaltige Entwicklung - Im Auftrage:

Stadtbauamt Burg auf Fehmarn
Bahnhofstraße 45
23769 Burg auf Fehmarn
Tel. 04371/50630 (Herr Se..er)