

# SATZUNG DER STADT BURG AUF FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30

Für das Gebiet am Staakensweg

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 (GVBl. Schl.-Nr. 3) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 für das Gebiet östlich des Staakensweges, nördlich der Bebauung am Lotsenweg sowie westlich der Bebauung des Eschenweges, umfassend die Flurstücke 4/10, 2/2, 4/11 und 4/13, erlassen.

Der Satzung ist eine Begründung (Anlage 1) beigefügt.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am ... erfolgt.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am ... durchgeführt worden.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- Der Magistrat hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 Fehm. Tagbl. u. Lübecker Nachrichten örtlich bekanntgemacht worden.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am ... dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung vom ... Az.: ... erklärt, daß ... - er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht, - die geltend gemachten Rechtsverstöße erhoben worden sind. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)
- 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 ... 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 mithin am ... rechtsverbindlich geworden.  
Burg auf Fehmarn, den ... (Bürgermeister)

## PLANZEICHNUNG - TEIL A



SCHNITT A-A M 1:500

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung	§ 1 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	§ 16-21a BauNVO
Überbaubare Grundfläche	§ 16 (3) 1. BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	§ 16 (3) 2. BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	§§ 22 u. 23 BauNVO
offene Bauweise	§ 22(1) BauNVO
Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
Baugrenzen	§ 23 (1) BauNVO
Hauptfrischrichtung	§ 9 (1)2 BauGB
4. Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsflächen verkehrsberuhigt	
Öffentliche Parkfläche	
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrt	
5. Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	§ 8 a BNatSchG
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a BauGB
Anpflanzung von Bäumen, (Symbolisch)	
Anpflanzung von Sträuchern, (Symbolisch)	
Flächen mit Bindung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
Erhaltung von Sträuchern	
6. Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
Private Grünfläche	
7. Wasserflächen	§ 9 (1) 25b BauGB
Regenrückhaltebecken	
8. Garagen und Nebenanlagen	§ 9 (1) 4 BauGB
Offene Garage (Carport)	
Offene Gemeinschaftsgarage (Carport)	
Spielfeld	
9. Flächen und Ver- u. Entsorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 u. 14 BauGB
Elektrizität	
Müllcontainer	
Flächen zum Abstellen von Müllcontainern zum Zweck der Entsorgung	
10. Mit Geh- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
Geh- u. Leitungsrecht zugunsten C, D, F	
11. Sonstige Planzeichen	
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Satteldach	§ 92 (1) LBO
Dachneigung	§ 92 (1) LBO

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN - TEIL B

- Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO
- Die nach § 4 (3) 2 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung § 16 - 21 a BauNVO
- Flächen, die der Anrechnungsregel unterliegen, dürfen bis zu 80 v. Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kapungsgrenze). § 19 (4) BauNVO
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 22 u. 23 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. § 23 BauNVO
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 22 BauGB
- die Garagenanlagen (Carports) sind Gemeinschaftsanlagen zugunsten der festgesetzten Wohngrundstücke
- Gestalterische Festsetzungen
- Äußere Gestaltung der Wohngebäude § 92 (1) 1 LBO
  - Die Gebäudeaußenwände sind aus Zielgerätemauerwerk zu errichten. Ca. 50% der Außenwandflächen können auch aus Holz erstellt werden.
  - Dacheindeckungen sind in roten oder rotbraunen Dachpfannen zu erstellen. Solarflächen in der Dachfläche sind zulässig
- Äußere Gestaltung von Garagen und Nebenanlagen § 92 (1) 1 LBO Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gem § 8 a BNatSchG
  - Offene Garagen (Carports) sind aus Holz zu errichten. Die Dächer sind extensiv zu begrünen (ca. 10 cm Substratschicht), - s. a. Schema-Schnitt A-A
  - Der Bereich der Müllboxen ist mit einem Sichtschutz aus Hecken oder Rankpflanzen zu begrünen.
- Grünordnung
- Flächen für Anpflanzungen nach § 9 (1) 25a BauGB Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gem § 8 a BNatSchG
 

Anpflanzung von 14 Hochstammblümen mindestens 3-jährig, 1 x verpflanzt Hochstamm, mind. STU 16-18 cm

Die im Plan eingezeichneten Flächen sind der folgenden Pflanzenliste entsprechend zu bepflanzen:

Gehölze die Verwendung finden können

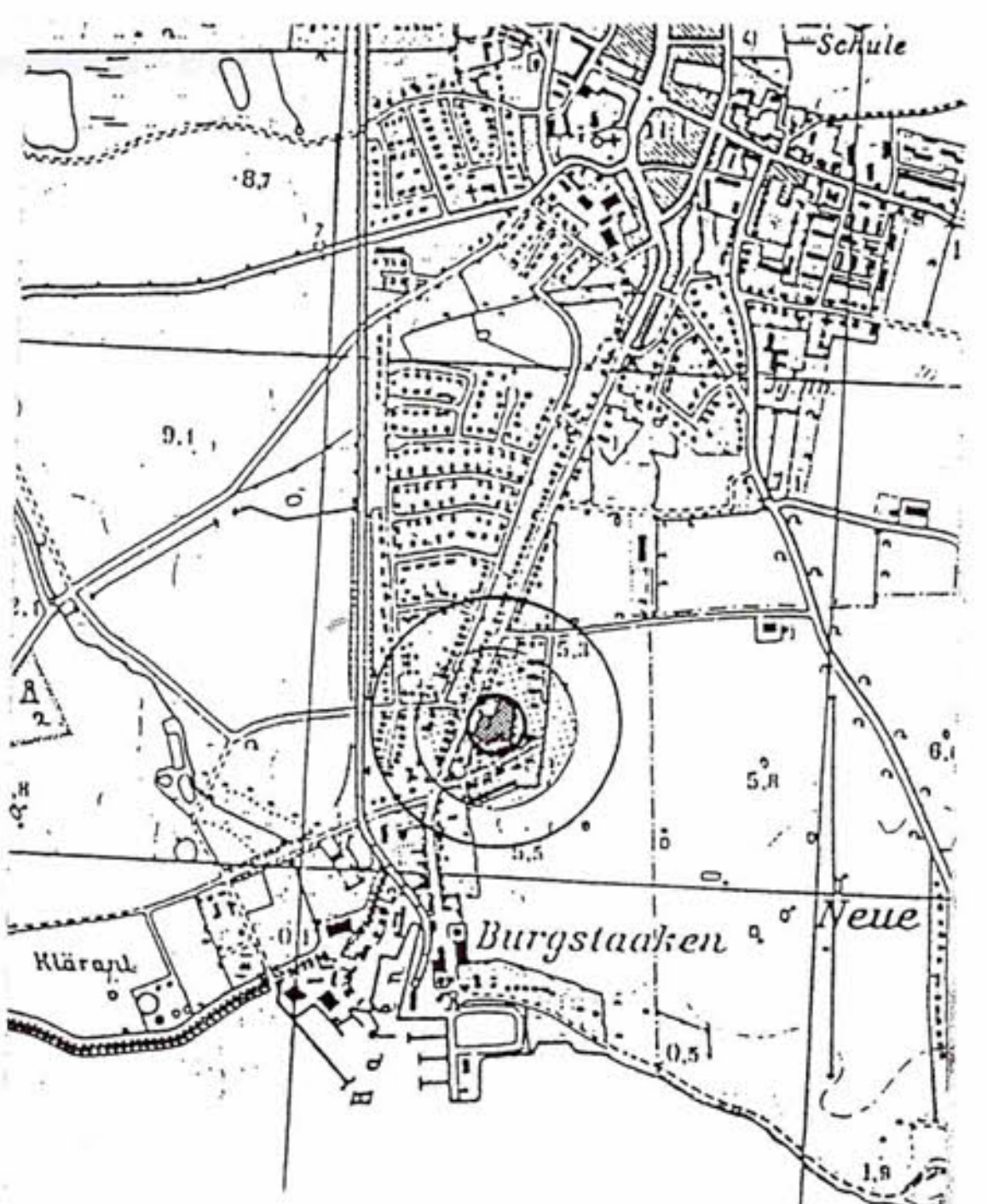
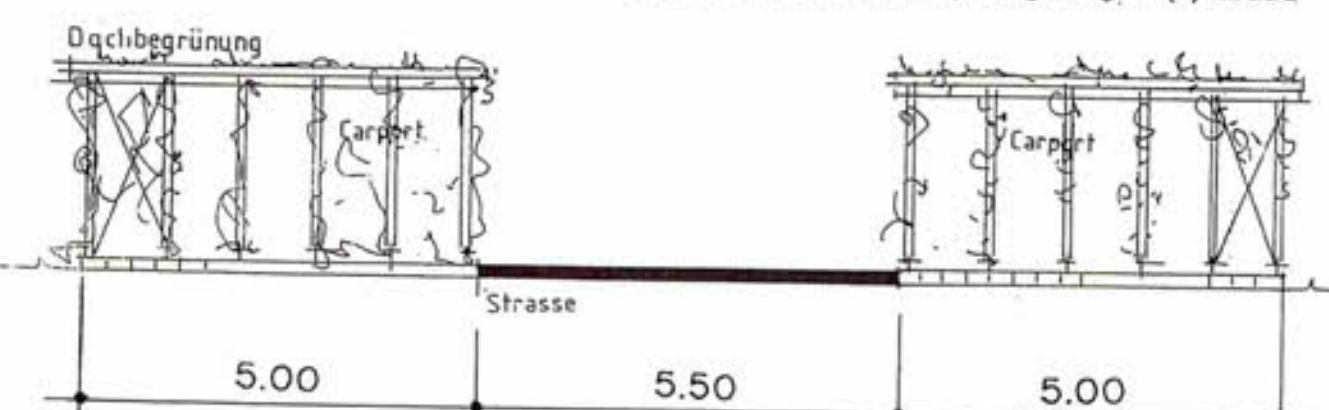
Pflanzung:

Sträucher/Bäume	(Corylus avellana)
Haselnuß	(Prunus spinosa)
Schlehdorn	(Carpinus betulus)
Hainbuche	(Rubus, diverse Arten)
Brombeere	(Rosa canina)
Hundsrose	(Rosa tomentosa)
Filzrose	(Euonymus europaeus)
Pfaffenhütchen	(Viburnum opulus)
Schneeball	(Acer pseudoplatanus)
Bergahorn	(Acer campestre)
Feldahorn	(Crataegus diverse Specien)
Weißdorn	(Cornus sanguinea)
Roter Hartriegel	(Salix diverse Specien)
Weiden	(Prunus padus)
Traubenkirsche	(Prunus avium)
Vogelkirsche	(Salix caprea)
Salweide	(Fagus sylvatica)
Rotbuche	(Sorbus aucuparia)
Eberesche	(Frangula alnus)
Faulbau	(Quercus robur)
Stieleiche	(Populus tremula)
Zitterpappel	(Alnus glutinosa)
Schwarzerie	(Malus sylvestris)
Wildapfel	
- Sonstige und hausnahe Grünflächen. Bei Anpflanzungen sind Gehölze aus 6.1 zu verwenden. Pro 50 m² ist ein Hochstamm vorzusehen.
- Erhaltung von Gewässern nach § 9 (1) 25 b BauGB Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, gem § 8 a BNatSchG
 

Maßnahmen:

  - Säubern und Freihalten des Gewässers und der Böschung von Unrat
  - Freihalten der Böschungflächen von Baum- und Strauchbewuchs, 1 x Mahen pro Jahr.
  - Verteilung von Naturstein-Findlingen (0 bis 50 cm) im Uferbereich.
  - Naturnahe Gestaltung der Uferbereiche mit Flachwasserzone, Erosionskanten, Findlingen.
  - Ingenieurbioologischer Ausbau des Oberflächenwasserlaufes und -überlaufes mit Naturstein und Holz (Abstimmung mit Erschließungsplaner).
- Die Dachentwässerung der Hochbauten ist in den vorhandenen Teich (Regenwasserrückhaltebecken) einzuleiten.
- Für die überbaubare Fläche am Staakensweg ist an der Nord- und Östlichen Gebäudesseite eine Kellerdrainage unzulässig

## STRASSENPROFIL M 1:100



## BEBAUUNGSPLAN NR. 30

FÜR DAS GEBIET  
AM STAACKENWEG  
GEMARKUNG BURG/FEHMARN

## P+R

ARCHITEKTURBÜRO  
ARCHITECTEN BDA  
MICHAEL ARENDT, DIPL.-ING.  
JOACHIM BOCKHE, DIPL.-ING.  
DIETER KRÜGER, DIPL.-ING.

PROJEKT-NR. 02/99 DATUM 12/02/1997 MAßSTAB 1:500 FORMAT A3 BLATT-NR. 33  
9452 04/BW

STEINDAMM 33  
22069 BURG  
TELEFON: 040/28 08 17-0  
TELEFAX: 040/24 03 49