

SATZUNG DER STADT BURG AUF FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35

für das Gebiet südlich des Grünen Weges

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 BauGB von 1986 und 1997 sowie nach § 92 Landesbauordnung vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 04.09.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 für ein Gebiet südlich des Grünen Weges, östlich des Eschenweges bis zur Stadtgrenze und nördlich einer gedachten Linie vom Lotseweg bis zur Stadtgrenze erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.12.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 13.02.1996 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 28.02.1996 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.03.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Magistrat der Stadt Burg a.F. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 09.09.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 10.09.1996 bis zum 14.10.1996 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass die Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.10.1996 bekannt gemacht worden.
- Der Magistrat der Stadt Burg a.F. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.11.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 09.02.1997 bis zum 03.03.1997 während der Dienststunden erneut 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 04.02.1997 in Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

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

Burg auf Fehmarn, den 02.06.1999 (Bürgermeister)

Der katasträmliche Bestand am 10.07.96 die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23.10.97 (Bürgermeister)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.09.1997 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Bestätigung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 04.09.1997 genehmigt.

Burg auf Fehmarn, den 02.06.1999 (Bürgermeister)

Der Hauptausschuss der Stadt Burg auf Fehmarn hat in seiner Sitzung am 15.12.1998 die Umstellung auf das BauGB-97 beschlossen mit der Folge, daß ein Anzeigeverfahren entfällt.

Burg auf Fehmarn, den 01.06.1999 (Bürgermeister)

Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei welcher der Plan zur Einsicht während der Dienststunden ausgelegt werden kann und über den Inhalt, vollständig zu ersehen ist, sind am 04.09.1997 ortsüblich 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 weitere auf Fälligkeit und Erlasschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit dem 05.06.1999 in Kraft getreten.

Burg auf Fehmarn, den 07.06.1999 (Bürgermeister)

TEXT - TEIL B

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Auf den nur für Hausgruppen zulässigen Flächen darf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl für Flächen, die der Anrechnung unterliegen, um 100 % überschritten werden. § 19 (4) BauNVO

1.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 (1) BauNVO

a) Die Mindest-Traufhöhe der eingeschossigen Gebäude beträgt 2,75 m über OK Erdgesch.-Fußboden.
b) Die maximale Traufhöhe der zweigeschossigen Gebäude beträgt 5,70 m über OK Erdgesch.-Fußboden.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB

2.1 Wintergärten dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn sie in Leichtbauweise erstellt wurden. Dabei darf die Grundfläche 15 qm nicht überschreiten. § 23 (3) BauNVO

3. Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) 1 BauNVO

Nebenanlagen werden gem. § 14 (1) 3 BauNVO eingeschränkt. Es sind zulässig:
a) Sicht- und Windschutzwände im Bereich der Terrassen mit einer Höhe von 2,00 m und einer max. Länge von 4,00 m.
b) Einrichtungen für Abfallbehälter und Kompostierung.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Äußere Gestaltung der Wohngebäude gem. § 92 (1) 1 LBO

a) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf zwischen 0,00 m und 0,80 m über der erschließenden Straßennote liegen.
b) Gebäudeaußenwände sind in Sichtmauerwerk auszuführen. Bis zu 30 % der Außenwände können auch aus Holz hergestellt werden. Dabei dürfen nur farblose Außenanstriche verwendet werden.
c) Glasaußenwände im Bereich von Wintergärten sind ebenfalls zulässig. Dabei müssen die Außenwände innerhalb der Baugrenzen mind. 75 % Glasanteil haben.

d) Dacheindeckungen sind in roten oder braunen Dachziegeln zulässig. Glasdächer sowie Solardächer innerhalb der Dachflächen sind ebenfalls zulässig.

e) Nebenanlagen können auch mit Pult- oder Flachdach an das Hauptgebäude angeschlossen werden.

4.2 Äußere Gestaltung von Garagen und Nebengebäuden gem. § 92 (1) 1 LBO

Außenwände von Garagen und Nebengebäuden sind in Sichtmauerwerk oder Holz zulässig. Dächer von Freistehenden Garagen oder Nebengebäuden sind als Sattel- oder Walmdach zulässig. Eindeckungen bei geneigten Dächern sind als Pfannen- oder Grunddach zulässig.

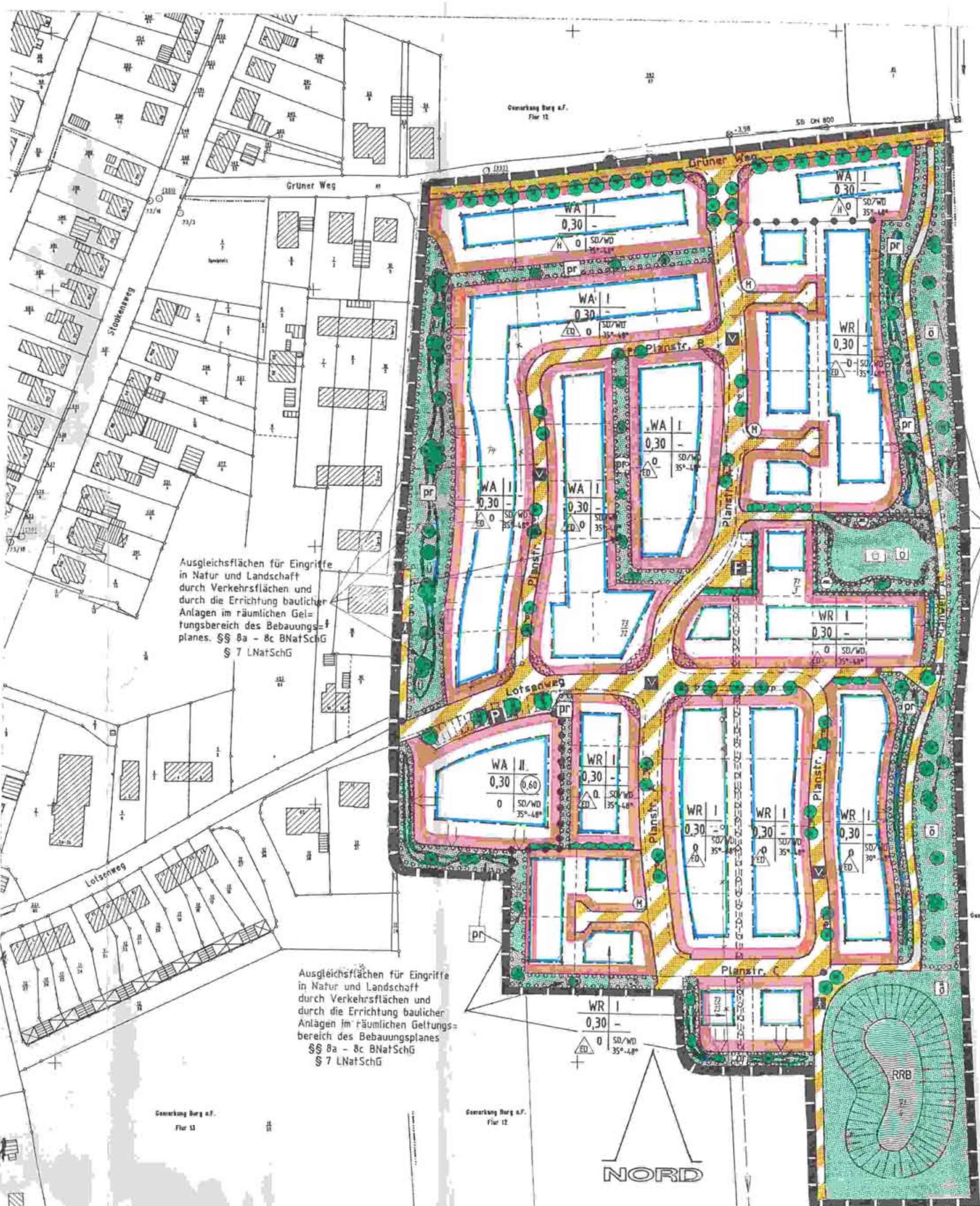
4.3 Gestaltung der Zufahrtsflächen für Stellplätze und Garagen gem. § 92 (1) 3 LBO

Für die Befestigung der Zufahrtsflächen sind zulässig:
Kieswassergebundene Flächen sowie Platten- oder Verbundsteinflächen mit einem Anteil für Fugen und Sickeröffnungen von mind. 10 %.

5. Grünordnung

5.1 Bodenversiegelung gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 9 (3) LBO

Im öffentlichen Raum ist nur für die Erschließungsstraße (Planstr. A) mit Ausnahme zweier Kreisele eine asphaltierte Decke zulässig. Die Oberfläche sonstiger Straßen, Gehwege und Flächen für den ruhenden Verkehr ist eben und luftdurchlässig mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auf den Baugrundstücken sind Gehwege, Zufahrten und Stellplätze nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Klinker mit großem Fuganteil mind. 10 %), wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengitter) herzustellen. Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.



Planzeichnung - Teil A
M. 1 : 1000

5.2 Grundwassererbildung gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Abfließendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Dachflächen, Terrassen) sollte in dafür aus dem Einzelgrundstück geschaffene offene Überlaufmulden zwecks Verankerung eingeleitet werden oder kann einer Regenwasserzuleitung zugeführt werden. Die Überlaufmulden sind möglichst im stromabwärts gerichteten Bereich herzustellen. Obiges Regenwasser ist in ein Regenrückhaltebecken einzuleiten. Die Anlagen zur Regenwasserzuleitung sind möglichst naturnah anzulegen (flache, gewundene Ufer, unterschiedliche Tiefenbereiche, standortgerechte Bepflanzung und/oder Eigenbegrünung).

5.3 Regenrückhaltebecken gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah mit flachen Ufern zu gestalten. Eine Versickerung in das Grundwasser soll gewährleistet sein. Eine Bepflanzung kann sehr variabel mit Gehölzen (heimische Weiden, *Alnus glutinosa* (Eiche), *Fraxinus excelsior* (Esche) erfolgen. Zur Wiesenanlage ist eine Saugpumpe für 'extensiv genutztes Grünland' zu verwenden. Die Wiese ist max. zweimal pro Jahr zu mähen.

5.4 Flächen zur Anpflanzung (Ausgleichsflächen) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB, § 9 (4) BauGB, § 9 (6) BauGB

Ausgleichsflächen auf Privatgrundstücken sind durch Zäune, Plakate oder andere Markierungen vom übrigen Grundstück abzutrennen.

a) **Knick**

Neu anzulegende Knicks sind als Wallhecken mit 1,0 m hohem Endwall (Sohlbreite 2,3 - 3 m, Kronenbreite 1,5 m) herzustellen. Entlang der Knicks sind innerhalb der Bebauung 1 m breite, am Ortsrand zum Acker hin bis 3 m breite

Knickschutzzstreifen als Wilderandstreifen zu entwickeln (max. einmalige Mahd/Jahr). Für die Bepflanzung sind folgende Arten zulässig (Pflanz- u. Reihenabstand 1 m, auf Laubbäume: Qualität: 2 x verpfl. Strauchhöhe 60 - 100 cm):

Acer campestre (Feldahorn)
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus avellana (Haselnuß)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Eurostyrium europaeum (Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Rothbuche)
Fraxinus excelsior (gem. Esche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Rhamnus cataracta (Kreuzdorn)
Ribes ulmaria (Sachalbeere)
Rubus spec. (Brombeere)
Sambucus nigra (Holunder)
Viburnum opulus (gew. Schneeball)

Die Knicks sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten:

- am Ortsrand Schutz vor Verbüß durch einen durchgehenden Wildschutzzaun in den ersten 5 Jahren,
- alle 10 - 15 Jahre auf den Stock setzen,
- im Abstand von 50 - 70 m sind Bäume als Überhälter neu aufzubauen.

b) **Allgemeine Grünanlagen (Ausgleichsflächen)**

Die Grünanlagen am Eschenweg und am östl. Ortsrand sind als Wiesen mit lockerem Baum-/Strauchbepflanzung, Knick und Überschwemmungsmulden zu gestalten. Wege sind als wassergebundene Wege anzulegen. Zur Wiesenanlage ist eine Saugpumpe für 'extensiv genutztes Grünland' zu verwenden. Die Wiese ist max. zweimal pro Jahr zu mähen. Stärker genutzte Bereiche (z.B. Radstreifen am Weg) können als Rasen gepflegt werden. Baum- und Strauchbepflanzung ist als Einzel- oder Gruppenbepflanzung zulässig. Es sollten Arten der Knickvegetation (s. a) verwendet werden. Folgender Arten verwendet werden:

Die übrigen Grünanlagen im Baugbiet und am südlichen Ortsrand sind locker mit Sträuchern der Knickvegetation und Hochstauden (Pflanzenabstand 30 m) zu bepflanzen. Eine Pflege soll nicht oder sehr extensiv stattfinden.

c) **Überschwemmungsmulden**

Die Überschwemmungsmulden sind zur Begrünung sich selbst zu überlassen. Eine randliche Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist sparsam und mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen (heimische Weiden, *Alnus glutinosa* (Eiche), *Fraxinus excelsior* (Esche), Sträucher der Knickvegetation). Pflegegrün ist nur vorzunehmen, wenn die Aufnahmefähigkeit durch Pflanzenaufwuchs oder Verlandung nicht mehr gewährleistet wird.

5.5 Straßengrün 'zu pflanzende Bäume' gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Straßenbäume sind als Hochstämmle (2-4 x verpfl. aus etwas weitem Stand, STU 16-20 cm) in ein offenes Pflanzbeet von mind. 5 cm zu pflanzen und das Pflanzbeet ist vor Belätzen zu sichern (z.B. durch Hochborde, Natursteine, Poller). Zulässige Arten:
Acer pseudo-platanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rothbuche)
Fraxinus excelsior (gem. Esche)

Entlang des Grünen Weges sollen Hochstämme (3 x verpfl., STU 14-16 cm; Pflanzenabstand 12,5 m) der Art *Sorbus aria* (Mehlsäure) gepflanzt werden.

5.5 Baugrundstücke gem. § 92 (1) 3 LBO

Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbäumchen (auch Obstbaum als Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen und zu erhalten. Einfluchtungen an öffentlichen Erschließungsanlagen sind als lebende Hecken herzustellen. Vergrünungswände sollen hierfür heimische Arten wie Buche oder Weißdorn verwendet werden.

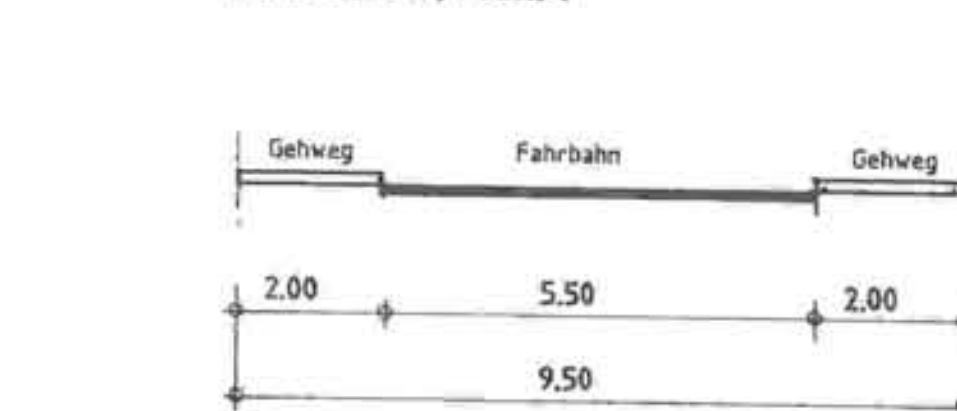
PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WR Reines Wohngebiet § 3 (2) BauNVO
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,30 Grundflächenzahl § 16 (2) 1 BauNVO
 - 0,60 Geschosflächenzahl § 16 (2) 2 BauNVO
 - I Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) 3 BauNVO
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** § 9 (1) 2 BauGB
 - Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO
 - Nur Hausgruppen zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 (2) BauNVO
 - Baugrenzen § 23 (1) BauNVO
 - Verkehrsflächen** § 9 (1) 11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche
 - Fläche mit besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigte Anliegerstr.
 - Öffentliche Parkfläche
 - Einzelparkplatz
 - Fußgänger/Radfahrer
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen, auch in Verbindung mit Anpflanzungen** § 9 (1) 15 BauGB
 - Öffentlich
 - Privat
 - Kinderspielplatz
- Anpflanzungsflächen** § 9 (1) 25a BauGB, § 9 (1) 20 BauGB
 - Bäume
 - Sträucher
 - Hecken
- Wasserflächen** § 9 (1) 16 BauGB
 - RRB Regenrückhaltebecken
- Flächen zur Regulierung des Wasserabflusses** § 9 (1) 16 BauGB
 - Ü Überschwemmungsmulden zur Regenwasserversickerung
 - Bebauung mit direktem Anschluß an Überschwemmungsmulden
- Aufschüttungsfläche** § 9 (1) 17 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)** § 9 (1) 10 BauGB
 - max. Pflanzhöhe: 800 m

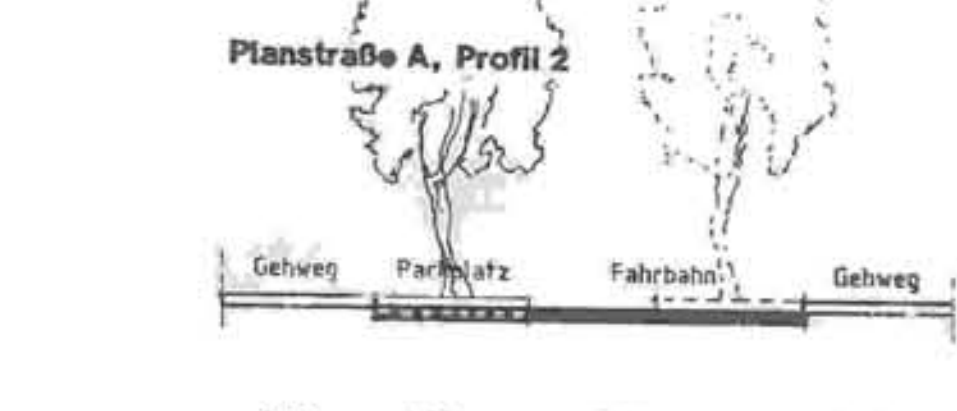
- Flächen zum Abstellen von Mülltonnen zum Zweck der Entsorgung** § 9 (1) 14 BauGB
 - Hauptentwässerungsleitung (Regenwasser)** § 9 (1) 13 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Burg belastete Flächen** § 9 (1) 21 BauGB
15. Sonstige Planzeichen
- Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes § 9 (1) 7 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO
 - Satteldach/Walmdach § 92 (1) LBO
 - Dachneigung § 92 (1) 1 LBO
- II. Darstellungen ohne Normencharakter
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen
 - Voraussichtlich künftige Flurstücksgrenzen
 - Vorhandene bauliche Anlage

Straßenprofile M. 1:100

Planstraße A, Profil 1



Planstraße A, Profil 2



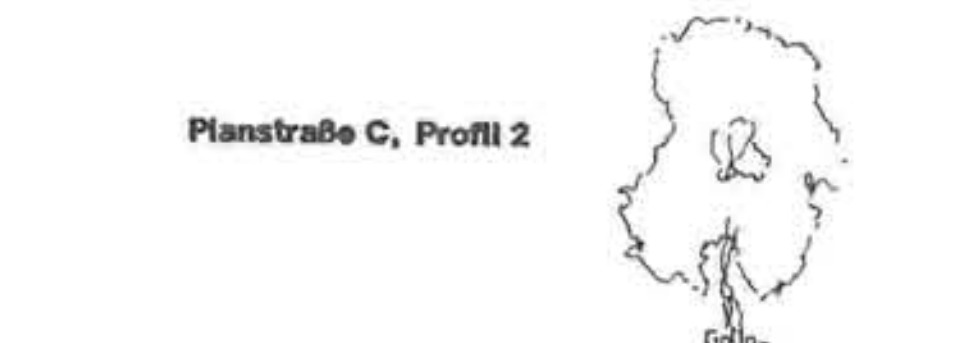
Planstr. A, Stichstr.



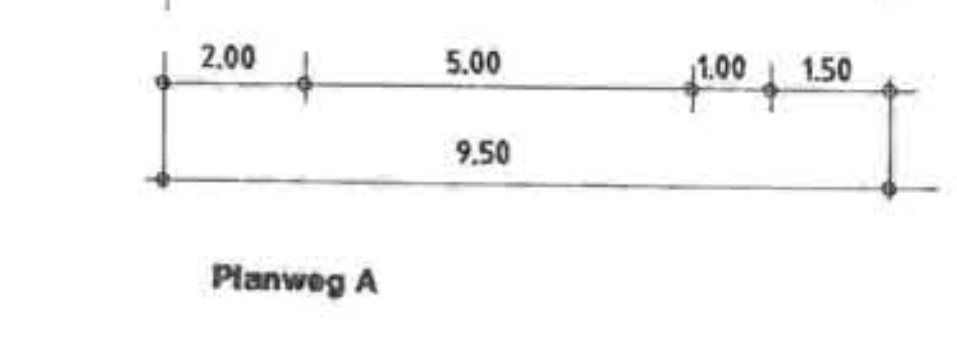
Planstraße B



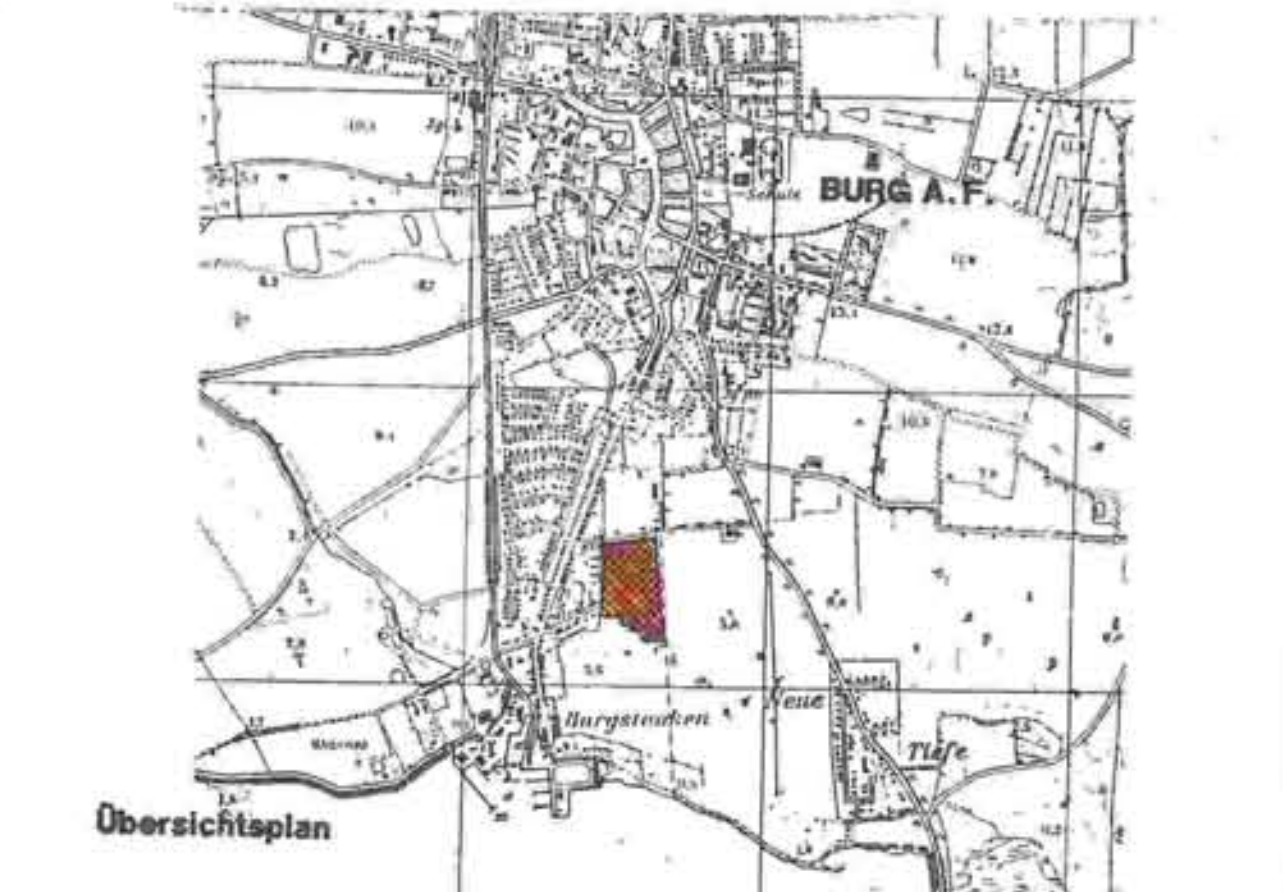
Planstraße C, Profil 1



Planstraße C, Profil 2



Planweg A



Bebauungsplan Nr. 35
südlich des Grünen Weges

Planungsbüro "Ostsee"
Dipl.-Ing. Erich Gensse
Hendlerstr. 17
Tel. 04371 / 882912
Fax. 04371 / 882930

aufgestellt: 21.12.95
geändert: 10.09.96
02.01.97
20.01.97