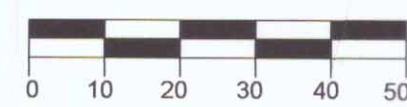


# BEBAUUNGSPLAN NR. 83 DER STADT FEHMARN

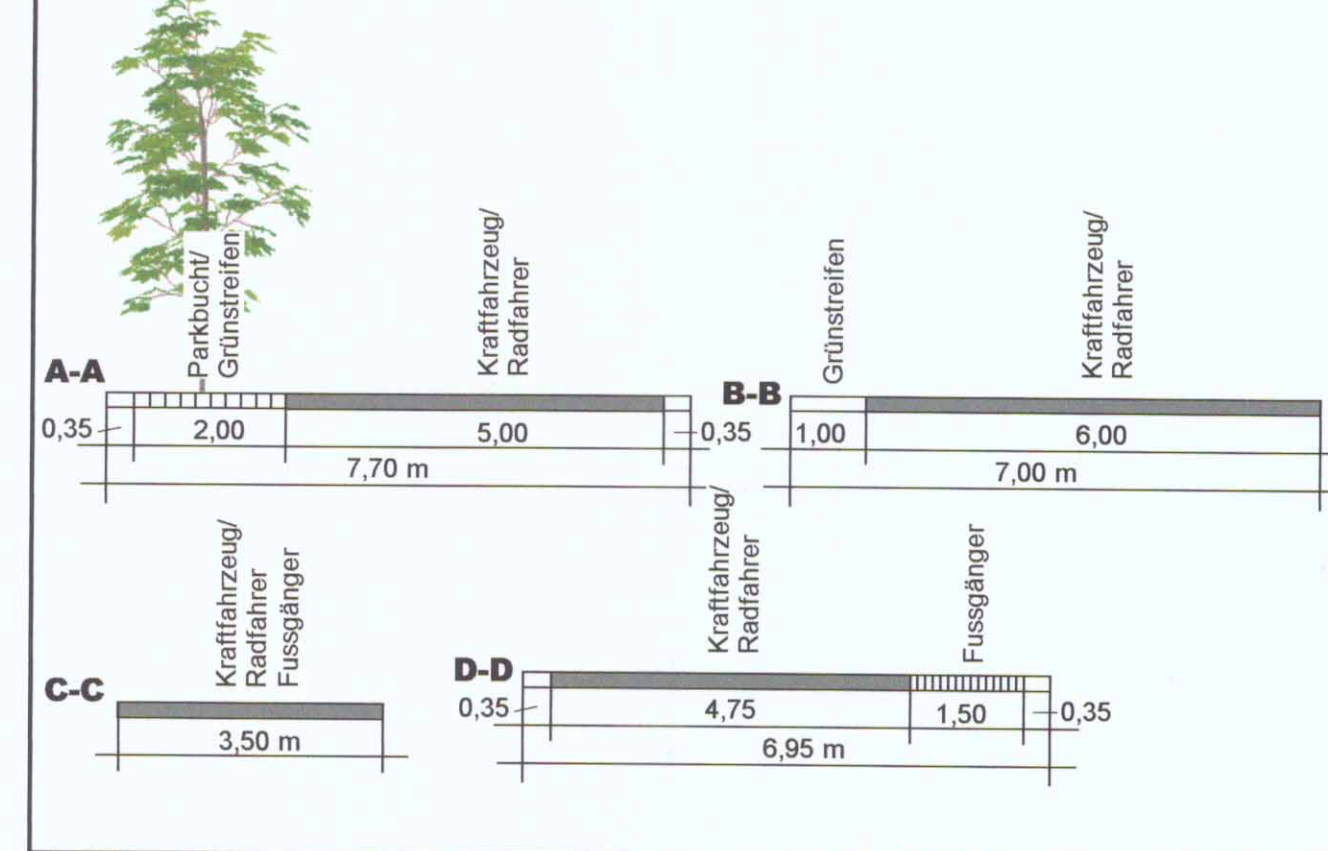
## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## QUERSCHNITTE

M 1: 100



## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

### 1. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

### 1.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Die Firsthöhe der Gebäude darf 9,0 m über Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten.

### 2. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO, § 16 BauNVO)

### 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 23 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - soweit es sich um Gebäude handelt - und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungssseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m Stauraum einhalten.

### 3. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.

### 4. GRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m<sup>2</sup> je Einzelhaus und 250m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte.

### 5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite darf nicht mehr als 0,35 m über der zugehörigen Straßenhöhe liegen.

Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudedefront.

Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungssseitiger Gebäudedefront.

### 6. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 6.1 MINDESTBEPFLANZUNG

Im Plangebiet ist pro Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen.

#### 6.2 FLÄCHENHAFTE GEHÖLZANPFLANZUNG

Auf den Flächen ist ein beplanzter Erdwall (Knick) anzulegen. Dieser ist dicht mit Gehölzen zu bepflanzen. Je m<sup>2</sup> ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen.

### 7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Festsetzungen werden dem Plangebiet zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

7.2 Die Fläche M 1 ist zu mindestens 15% standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die übrigen Flächen sind extensiv zu nutzen (Beweidung oder Mahd).

7.3 BEFESTIGUNG DER STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN  
Für die Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind nur wasser- und luftdurchlässige Ausführungen zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

7.4 VERKEHRSLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Für die auf den Verkehrsflächen festgesetzten Baumstandorte können zu Gunsten einer zweckmäßigen Erschließung der Baugrundstücke verschoben werden. Zwischen dem einzelnen Baum und den Grundstückszufahrten ist ein Mindestabstand von 1m einzuhalten.

7.5 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

9.1 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE  
Dächer:  
Zulässig sind folgende Farben und Materialien:  
- rote, rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Dachpfannen  
- begrünte Dächer  
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien  
Außenwände:  
Die Außenwände sind in Ziegel, Holz und Putz, Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen, zulässig.

9.2 GARAGEN UND CARPORTS  
Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.

9.3 LEITUNGEN  
Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

■ ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO

■ WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

■ MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

■ 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL 16 BauNVO

■ I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

■ BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

■ ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

■ E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

■ BAUGRENZE

■ VERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

■ STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

■ VERKEHRSGRÜN

■ VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

■ VERKEHRSBERUHGIGER BEREICH

■ P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

■ V FUSSWEG

■ FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERBESITZUNGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

■ FLÄCHEN FÜR ABLAGERUNGEN

■ ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)

■ GRÜNLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ GRÜNLÄCHEN

■ GEHÖLZSTREIFEN

■ PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

■ ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO

§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 29 StrWG

§ 4 Abs. 1 StrWG

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

■ SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

■ MIT GEH-, FAHR UND LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER VERSORGENSTRÄGER § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

■ MIT LEITUNGSRECHTEN ZU GUNSTEN DER VERSORGENSTRÄGER § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

■ M1 BEZEICHNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN § 9 Abs. 1a BauGB

■ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauGB § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

■ FIRSTRICHTUNG

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

■ VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

■ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

■ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

■ HÖHENPUNKTE

■ ABSTELLUNG MÜLLBEHÄLTER

■ BÖSCHUNGEN

■ SICHTDREIECKE

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

■ ANBAUFREIE ZONE - 15m ZUR KREISSTRASSE- § 29 StrWG

■ ORTSDURCHFARTGRENZEN § 4 Abs. 1 StrWG

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521-7917-0), www.ploh.de.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (vom 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.05.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 83 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet Petersdorf, am nördlichen Ortsrand, nördlich Weidenweg, östlich Schlagdorfer Straße K 63) - Meiereikoppel-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERK

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 26.02.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 01.04.2008 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.04.2008 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 29.02.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 17.04.2008 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 24.07.2008 bis zum 25.08.2008 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.07.2008 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., ... 2.5. JUNI 2009 ... (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

Burg a.F., ... 2.7. SEP. 2008 ... (Rutwold) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Burg a.F., ... 15. MAI 2009 ... (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

Burg a.F., ... 18. MAI 2008 ... (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

Burg a.F., ... 2.5. JUNI 2008 ... (Otto-Uwe Schmiedt) - Bürgermeister -

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83

für ein Gebiet Petersdorf, am nördlichen Ortsrand, nördlich Weidenweg, östlich Schlagdorfer Straße K 63) - Meiereikoppel-

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 14. Mai 2009

