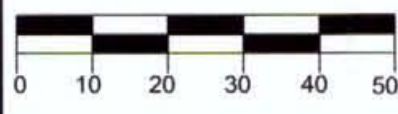


# BEBAUUNGSPLAN NR. 87 DER STADT FEHMARN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

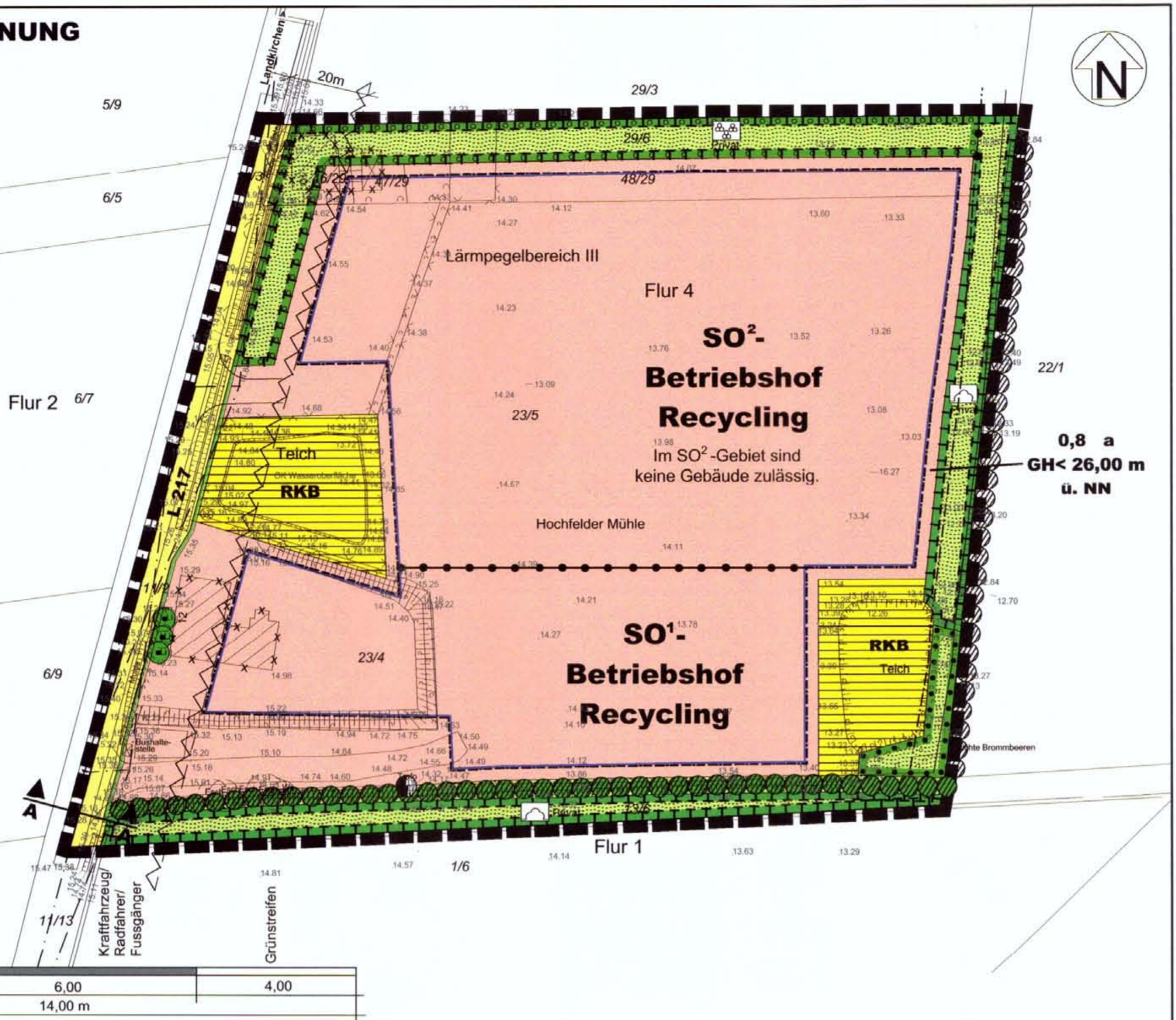
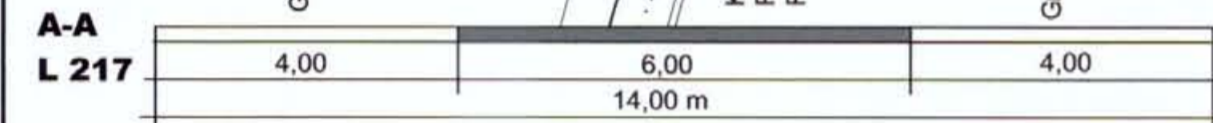
M 1: 1.000



## QUERSCHNITTE

M 1: 100

A-A  
L 217



Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.03.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 87 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Mummendorf, Sondergebiet Hochfelder Mühle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.02.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.01.2009 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 20.01.2009 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 04.11.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 07.05.2009 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 21.07.2009 bis zum 21.08.2009 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 10.07.2009 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 13.05.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., 21. AUG. 2009  
Bürgermeister - (Otto-Uwe Schmiedt)
- Der katastermäßige Bestand am 31.08.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Oldenburg i.H., 14. OKT. 2011  
- Öffentl. best. Verm.-Ing. - (Ruwoldt)
- Der Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.09.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Zeit vom 12.10.2009 bis zum 27.10.2009 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 02.10.2009 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.03.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.03.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Burg a.F., 26. APR. 2010  
Bürgermeister - (Otto-Uwe Schmiedt)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Burg a.F., 14. OKT. 2011  
Bürgermeister - (Otto-Uwe Schmiedt)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 14. OKT. 2011 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Ertschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14. OKT. 2011 in Kraft getreten.  
Burg a.F., 20. OKT. 2011  
Bürgermeister - (Otto-Uwe Schmiedt)

## 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
- SONSTIGE SONDERGEBIETE - BETRIEBSHOF RECYCLING -** § 11 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GRUNDFLÄCHENZAHL** § 16 BauNVO
- GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALNULL** § 22 und 23 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- ABWEICHENDE BAUWEISE** § 22 und 23 BauNVO
- BAUGRENZE** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- VERKEHRSLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**
- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN**
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- STROM (TRANSFORMATORENSTATION)**
- ABWASSER (REGENKLÄRBECKEN)** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB
- GRÜNFLÄCHEN**
- GEHÖLZSTREIFEN**
- KNICKSCHUTZSTREIFEN**
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR 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
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN** § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**

### RECHTSGRUNDLAGEN

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- §§ 1 - 11 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 16 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
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

- VORHANDENE KNICKS** § 25 LNatSchG
- ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSTRASSE-** § 29 StrVG
- GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN**

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - BETRIEBSHOF- RECYCLING** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben aus den Bereichen Abfallentsorgung, Bauschuttrecycling und landwirtschaftliche Lohnunternehmen.  
Zulässig sind:  
SO 2 = 1. Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung, Aufbereitung, Behandlung, Verwertung und Umschlag von Stoffen und Abfällen aller Art.  
2. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäß Absatz (1).  
SO 1 = 1. Die im SO 2 zulässigen Nutzungen.  
2. Ein Büro- und Verwaltungsgebäude.  
3. Eine Betriebskantine.  
4. Eine Betriebsleiterwohnung.  
Nicht zulässig sind:  
1. Abfallverbrennungsanlagen
- BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
- Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.
- FESTSETZUNGEN BEFRISTETER ODER BEDINGTER NUTZUNG** (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die Aufnahme der Nutzung im Sondergebiet ist erst zulässig, wenn die allgemeine Wohnnutzung im Plangebiet aufgegeben ist.
- 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 § 9 Abs. 1a BNatSchG)
- Die Flächen für Maßnahmen dienen als Ausgleich der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Plangebietes.  
Die Knickschutzstreifen dienen zum Schutz der Knicks und sind extensiv zu nutzen. Zu den angrenzenden Nutzungen (Sondergebiet bzw. Landwirtschaft) sind die Flächen durch einen Zaun abzugrenzen.
- ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 5.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.
- 5.2 Innerhalb der Knickschutzstreifen ist auf je angefangene 100 m<sup>2</sup> nicht mit Gehölzen bestandene Fläche je ein standortgerechter, heimischer großwachsender Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)
- 6.1 DÄCHER**
- Im Sondergebiet sind alle Hauptbaukörper ausschließlich mit geeigneten Dächern zulässig.
- 6.2 MATERIALIEN DER HAUPTBAUKÖRPER**
- Dächer:** zulässig sind folgende Farben und Materialien:  
- rote, rotbraune, schwarze und anthrazitfarbene Materialien,  
- begrünte Dächer,  
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien.
- Außenwände:** Die Außenwände sind ausschließlich in den Farben rot, rotbraun oder grün zulässig.
- 7. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Innerhalb des Plangebietes ist der Lärmpegelbereich III zu beachten. Es sind gemäß § 9 (1) 24 BauGB Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm zu treffen.  
Die Außenbauteile der Aufenthaltsräumen in Gebäuden müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen: (Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe November 1989)  
Lärmpegelbereich (LPB) Aufenthaltsräume  
LPB III erf.R'w,res= 35dB  
Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.R'w,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 87

für das Gebiet der Hochfelder Mühle, zwischen der Landesstraße 217 und der Bundesstraße 207 nördlich von Strukkamp, westlich von Blieschendorf

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 25. März 2010

