

Satzung der Stadt Fehmarn über die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34, 2. Änd. - Ortsteil Burg

Für das Gebiet im Ortsteil Burg, nördlich der Flurstücke 110/2 und 110/4 der Flur 7-Wohnanlage Pflegeheim "Seniorenresidenz", östlich des Niendorfer Weges (K 49) und westlich der Kleingartenanlage an der Bürgermeister-Lafrentz-Straße

TEXT - TEIL B

- 1. Art der baulichen Nutzung** §§ 1 - 15 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet** § 4 BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle Ausnahmen im Sinne des § 4 (3) 1.-5. BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.** § 1 Abs.5-7 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung** §§ 16 -21a BauNVO
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen** § 18 BauNVO
- 2.1.1 Firsthöhen**
Die maximale Firsthöhe wird auf 12,50 m, bezogen auf die Straßennorm des Niendorfer Weges (K 49) im Bereich der Zu- und Ausfahrt des betroffenen Grundstückes begrenzt.
- 2.1.2 Geschossigkeit**
Wird beim Maß der Nutzung die zulässige III-Geschossigkeit voll ausgenutzt, so ist das III. Geschoss nur als Mansarddach zulässig. § 18 BauNVO § 92 (1) LBO
- 2.1.3 Überbaubare Grundfläche**
Die überbaubare Grundfläche darf durch Anlagen, die der Anrechnungsregel unterliegen um bis zu 180 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4. § 19 BauNVO
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.** §§ 22 u. 23 BauNVO
- 3.1 Eine Überbauung der Baugrenzen in geringfügigem Maß ist zulässig. Dabei dürfen die Baugrenzen durch Vorbauten bis zu einer Breite von 5,00 m um bis zu 1,00 m überschritten werden.** § 22 (3) BauNVO
- 4. Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- 4.1 Öffentliche Verkehrsflächen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind:**
a) Der Niendorfer Weg (Kreisstraße 49)
- 4.2 Grundstückszufahrten von Öffentlichen Verkehrsflächen aus:** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Bei den mit Pfeilen gekennzeichneten Grundstücken sind Ein- und Ausfahrten nur an diesen Stellen der Grundstücke zulässig.
- 5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)** § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- 5.1 In den im Plan eingezeichneten Sichtfeldern sind sämtliche Sichtbehinderungen wie Bauweisen, Einfriedigungen und andere Nutzungen zu unterlassen. Die Bepflanzung ist auf 0,70 m Höhe zu begrenzen. Baumstämme, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und Verkehrszeichen sind zulässig.**

6. Gestalterische Festsetzungen

- 6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen** § 92 (1) Nr.1 LBO
- a) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen darf 0,00 m bis 0,50 m über O.K. Straßennorm (Niendorfer Weg) liegen.
- b) Gebäudeaußenwände sind in rotem Sichtmauerwerk, geputzten Wänden oder Glas zulässig. Dachneigungen sind in roten oder roten-braunen Dachpfannen zulässig. Glasdächer oder Solarzellen innerhalb der Dachflächen sind ebenfalls zulässig.
- c) Dächer von freistehenden Garagen sind als Sattel- oder Walmdach zulässig.

7. Lärmschutz

- § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Bei der Errichtung von neuen Gebäuden an der dem Niendorfer Weg des Grundstückes zugewandten Seite des Grundstückes sind verschiedene Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, die gewährleisten, dass die Schallrichtwerte von 55 dB am Tag und 40 dB in der Nacht eingehalten werden (s.a. die entsprechenden Normen der DIN 18005, DIN 4109 und die VDI 2719).
- Bei den Berechnungen sind die von der K 49 auf das Grundstück einwirkenden Immissionswerte von 4,500 Verkehrsemissionen pro 24 Std. zugrunde zu legen.
- Die o.a. Maßnahmen sind auf der Grundlage von Schallschutz-Immissionsberechnungen im Bauantragsverfahren nachzuweisen und durchzuführen.

8. Grünordnung

- 8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft sowie für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.** § 9 (1) Nr.20 BauGB § 9 (1) Nr.25a BauGB

8.2 Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Ausgleichsflächen sind locker mit den nachfolgend aufgeführten Baumarten und dichter mit den aufgeführten Straucharten zu bepflanzen.

- 8.3 In den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Knickpflanzungen sind alle 15-20m als Überhälter Bäume von den unten aufgeführten Arten anzupflanzen.**

- a) Anzupflanzende Bäume:**
- | | |
|---------------------|------------|
| Quercus robur | Stieleiche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Salix spec. | Weide |

- b) Anzupflanzende Sträucher:**
- | | |
|----------------------|--------------------------|
| Crataegus oxyacantha | Zweigflügeliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Corylus avellana | Haseleus |
| Euonymus europaea | Pflaumenbüchsen |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus spec. | Brombeere |
| Sambucus nigra | Holunder |

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

§§ 16 -21a BauNVO

Zulässige, überbaubare Grundfläche innerhalb des Baufensters § 16 (2) Nr.1 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse § 16 (2) Nr.3 BauNVO

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

§§ 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise § 22 (2) BauNVO

Baugrenze § 23 (1) BauNVO

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Geh-/Radweg

Straßenbegrenzungslinie

5. Stellplätze und Grundstückszu- und -ausfahrten

§ 9 (1) Nr.4 BauGB

Anzahl der Stellplätze

Grundstückszu- und -ausfahrten

6. Wasserflächen

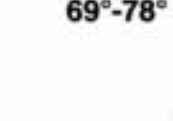
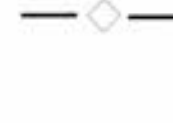
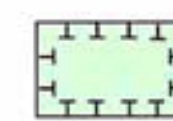
§ 9 (1) Nr.16 BauGB

Regenrückhaltebecken

Feuerlöschteich gem. DIN 14210

Teich

Gem. § 15a LNatSchG geschützte Fläche



7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Verkehrsflächen und durch die Errichtung baulicher Anlagen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 8 BNatSchG § 7 LNatSchG

8. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

privat Als Durchgrünung von Wohngebieten

öffentlich Grünflächen als Straßenbegleitgrün

9. Anpflanzungsflächen

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Zu erhaltende Bäume § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Anzupflanzende Bäume § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Anzupflanzende Sträucher und Knicks § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Knick

9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

§ 9 (1) Nr.10 BauGB

10. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadtfehmar und der Feuerwehr

§ 9 (1) Nr.13 BauGB

11. Regenwasserentsorgungsleitung

§ 9 (1) Nr.13 BauGB

12. Sonstige Planzeichen

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Satteldach/Walmdach § 92 (1) LBO

Dachneigung § 92 (1) LBO

Mansarddach § 92 (1) LBO

Dachneigung § 92 (1) LBO

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Künftig fortfallende Grundstücksgrenzen

Vorhandene bauliche Anlage

Flurstücksbezeichnung

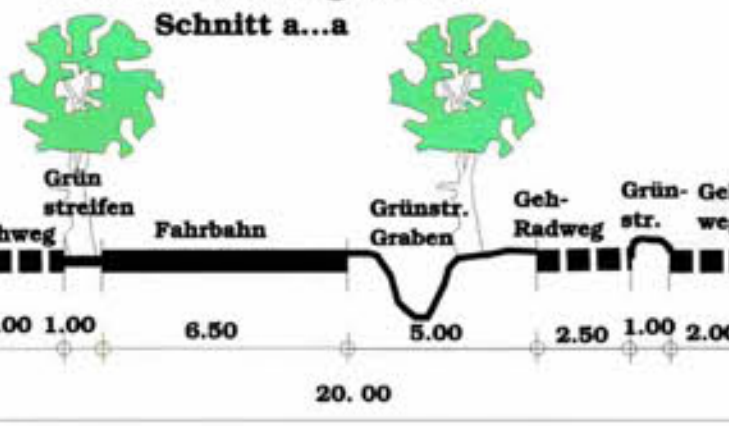
Fließgewässer (Graben)

Ortsdurchfahrt

km 8,780 OD

Straßenprofile M. 1 : 200

Niendorfer Weg (K 43) Schnitt a...a



Planzeichnung - Teil A M. 1 : 1000



Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches von 1986 und 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16. 12. 2004 folgende Satzung über die Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34, 2. Änd. für das Gebiet im Ortsteil Burg, nördlich der Flurstücke 110/2 und 110/4 der Flur 7-Wohnanlage Pflegeheim "Seniorenresidenz", östlich des Niendorfer Weges (K 49) und westlich der Kleingartenanlage an der Bürgermeister-Lafrentz-Straße erlassen.

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).

Der Satzung liegt eine Begründung bei

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 05. 12. 2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 21.12.2001/03.01.2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 18. 07. 2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02. 09. 2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- In Wahrnehmung der Aufgaben der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn gem. § 7 Abs. 2 des Gesetzes zur Neuordnung von Gemeindebezirken im Kreis Ostholstein vom 21. 10. 2002 (GVOBl. Schl.-H. S. 196) hat der beauftragte Bürgermeister der Stadt Fehmarn am 28. 03. 2003 den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und die Begründung dazu gebilligt 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. 04. 2003 bis zum 12. 05. 2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 02./03. 04. 2003 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16. 12. 2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Die vorgenannten Verfahrensvermerke von 1.- 6. werden als richtig bescheinigt.
Stadt Fehmarn, den 17. 12. 2004 (Bürgermeister)
- Der katastermäßige Bestand am 17. JAN. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg, den 18. FEB. 2005 (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 16. 12. 2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 16. 12. 2004 gebilligt.
Stadt Fehmarn, den 17. 12. 2004 (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiernit ausgefertigt.
Stadt Fehmarn, den 06. 10. 2005 (Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 4.+5. NOV. 2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass die Geltendmachung von beachtlichen Verletzungen der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Vorschriften unbeachtlich sind, wenn sie nicht innerhalb von 2 Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Dasselbe gilt für die nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlichen Mängel des Abwägungsvorgangs. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen (§ 215 Abs. 1 BauGB).
Stadt Fehmarn, den 07. NOV. 2005 (Bürgermeister)

Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34, 2. Änd. der Stadt Fehmarn - Ortsteil Burg-



Für das Gebiet im Ortsteil Burg, nördlich der Flurstücke 110/2 und 110/4 der Flur 7-Wohnanlage Pflegeheim "Seniorenresidenz", östlich des Niendorfer Weges (K 49) und westlich der Kleingartenanlage an der Bürgermeister-Lafrentz-Straße

Planverfasser:
Architekturbüro
Rüdiger Noller, Norderweg 16
O.T. Dänschendorf
Tel. 04372 / 746
23769 Stadt Fehmarn