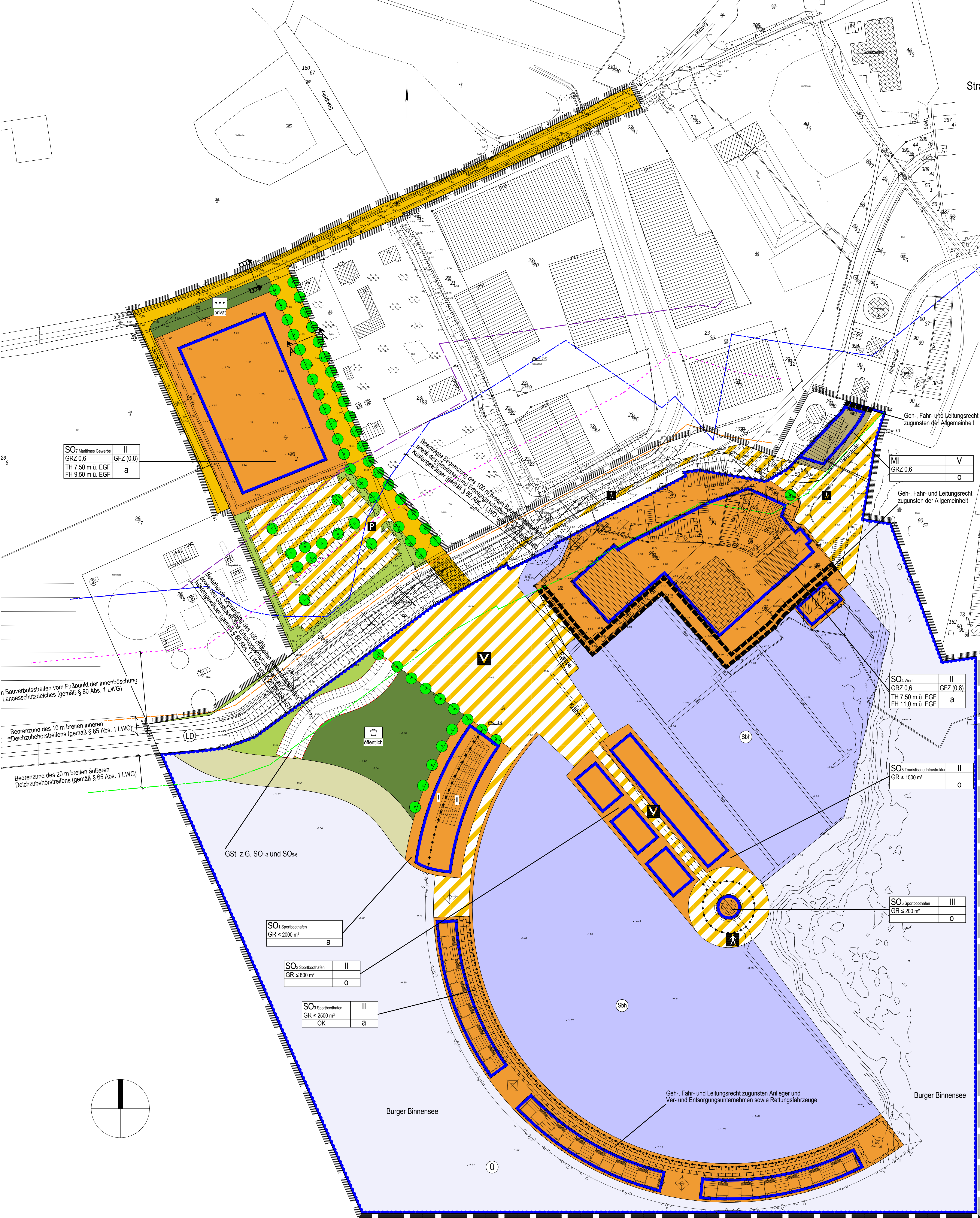


Satzung der Stadt Fehmarn - Ortsteil Burg - über den Bebauungsplan Nr. 72

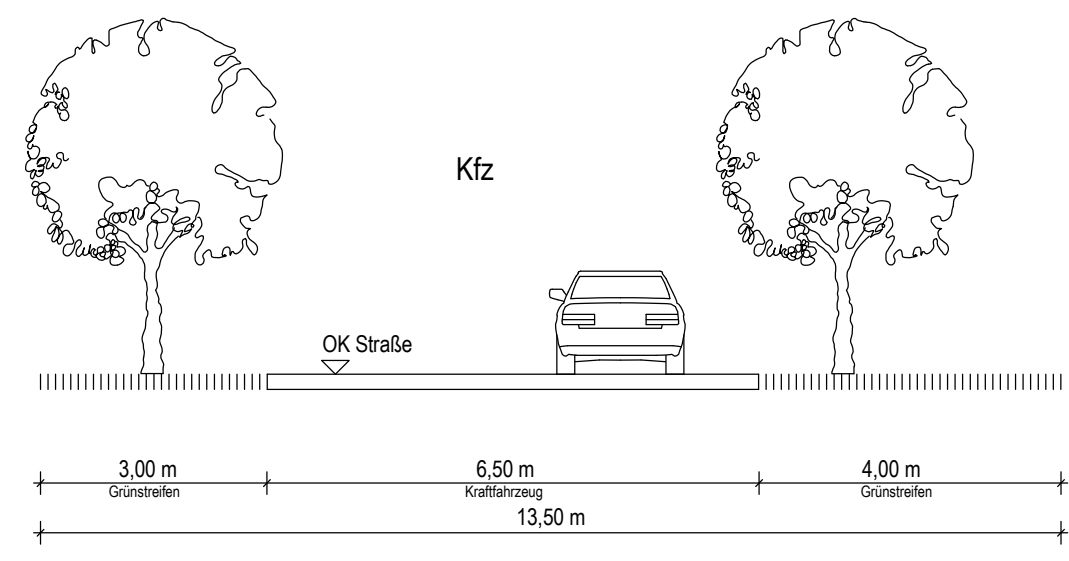
Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB (vom 21.12.2006) sowie nach § 84 Landesbaurecht wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 72 der Stadt Fehmarn – Sportboothafen Burgstaaken – für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzweges und westlich der Straße Burgstaaken, einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Bürger Binnensees, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

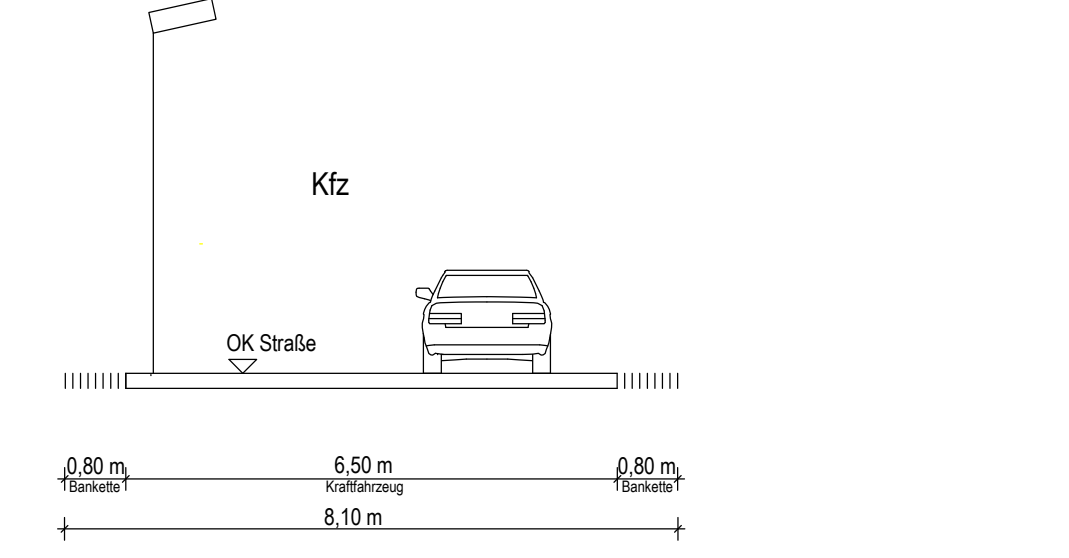
Teil A – Planzeichnung i.M. 1:1000



Straßenquerschnitt A - A i.M. 1:100



Straßenquerschnitt B - B i.M. 1:100



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

maximal zulässige Grundfläche

Grundflächenzahl als Höchstmaß

Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Traufhöhe als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfußboden

Firshöhe als Höchstmaß über Oberkante Erdgeschossfußboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

offene Bauweise

abgewinkelte Bauweise

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Parkplatz

Fußgängerbereich

verkehrsunzüglicher Bereich

Verkehrsrug

Brücke

Rampe

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentlicher Strand

Abstiegsgrün

Spielwiese

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Sportboothafen

Wasserfläche

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und der Regelung des Wasserabflusses - Überschwemmungsgebiet -

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger und Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Rettungsfahrzeuge

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2. Darstellungen ohne Normcharakter

Wegfallende Bäume

von der Stadt geplante Verkehrsfläche im Bereich des Landschaftsschutzes

von der Stadt geplante Verkehrsfläche - Fußweg - im Bereich des Landschaftsschutzes

Begrenzung des 10 m breiten inneren Deichzubehrstreifens (gemäß § 65 Abs. 1 LWG)

Begrenzung des 20 m breiten äußeren Deichzubehrstreifens (gemäß § 65 Abs. 1 LWG)

Beitragende Begrenzung des 100 m breiten Bauverbotsstreifens sowie des Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifens zu Küstengewässern (gemäß § 80 Abs. 1 LWG und § 26 (NatSchG))

Flurstücksgrenzen

vorhandene Gebäude

Flurstücksbezeichnungen

Höhenlinien

Böschung

3. Nachrichtliche Mitteilungen

50 m Bauverbotsstreifen vom Fußpunkt der Innenböschung des Landschaftsschutzes (gemäß § 80 Abs. 1 LWG)

Bestehende Begrenzung des 100 m breiten Bauverbotsstreifens sowie des Gewässer- und Erhaltungsschutzstreifens zu Küstengewässern (gemäß § 80 Abs. 1 LWG und § 26 (NatSchG))

4. Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften § 64, § 65 und § 70 LWG - Fläche für Landschaftsschutz

inter-plan

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

architektur

Textliche Festsetzungen

Es gilt die Bauartverordnung – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)

11. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher in den Plangebiet nicht zulässig.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Misch-Geieten die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2; außerhalb der in Absatz 2 Nr. 6 bezeichneten Teile des Gebiets) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit in den Plangebiet nicht zulässig.

12. Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete 1 bis 3 und 6 – Sportboothafen – dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitzugewandten Sportboothafens dienen.

(2) Zulässig sind in den Sondergebieten 1 und 6:

1. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung der Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände),

2. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke des Sportboothafens,

3. Anlagen, die der Steuerung dienen (entsprechend DLRG),

4. der Öffentlichkeit dienende sanitäre Anlagen.

(3) Zulässig sind zusätzlich im Sondergebiet 1:

1. Läden, die dem Betrieb des Sportboothafens dienen,

2. sonstige Läden, den Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 150 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Lebensmittel/Schuhe, Foto/Diätik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Gerätschaften, Drogerie/Kosmetik,

3. nicht wesentlich störende maritim oder touristisch geprägte Gewerbebetriebe,

4. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO. Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

5. sanitäre Anlagen für den Sportboothafen

(4) Ausnahme ist im Sondergebiet 1 je Laden, Schank- und Speisewirtschaft sowie je Gewerbebetrieb eine Betriebswohnung zulässig.

(5) Zulässig sind in den Sondergebieten 2 und 3:

1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung der Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände),

3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,

4. eine sanitäre Anlage (Sanitäreinrichtung) zu Gunsten der Nutzer des Sportboothafens,

5. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

13. Sonstiges Sondergebiet – Wert – (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet 4 dient der Unterbringung von nicht erheblich beeinträchtigenden Gewerbebetrieben, die dem Schiffbau (Wert) dienen.

(2) Zulässig sind zweckgebundene Einrichtungen und Anlagen der Gewerbenutzung, sowie dazugehörige Lagerhäuser und Lagerplätze.

(3) Ausnahme ist zulässig im Sondergebiet 4 - Wert -:

1. maritim geprägte Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,

2. innerhalb der Einrichtungen und Anlagen der Gewerbenutzung sind zeitlich befristet zwischen dem 1. Mai bis zum 30. September folgende nicht erheblich beeinträchtigenden Nutzungen zulässig:

- für die Freizeitgestaltung,

- für den Sport,

- für gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

(4) Im Sonstigen Sondergebiet 4 sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schalldruckstrahlung pro Quadratmeter und Grundstücksfläche die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten flächenbezogenen Schalldruckpegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schalldruckpegel ist im Genehmigungsverfahren auszuweisen. Als Bezugswert für die Ermittlung der zulässigen Schalldruckstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

14. Sonstige Sondergebiete – Touristische Infrastruktur – (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet 5 dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem touristisch oder maritim geprägtem Handel und Gewerbe dienen.

(2) Zulässig sind im Sondergebiet 5:

1. Schank- und Speisewirtschaften,

2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgelände),

3. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,

4. sonstige, dem Tourismus dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 150 m² Verkaufsfläche je Laden und einer Sortimentsbegrenzung mit folgenden Sortimenten: Bücher/Zeitschriften, Bekleidung/Lebensmittel/Schuhe, Foto/Diätik, Uhren/Schmuck, Spielwaren/Sportartikel, Lebensmittel/Gerätschaften, Drogerie/Kosmetik,

5. nicht wesentlich störende maritim oder touristisch geprägte Gewerbebetriebe,

6. Sanitäreinrichtungen

(3) Ausnahme ist im Sondergebiet 5 je Laden, Schank- und Speisewirtschaft sowie je Gewerbebetrieb eine Betriebswohnung zulässig.

15. Sonstige Sondergebiete – maritimes Gewerbe – (§ 9 Abs. 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet 1 dient der Unterbringung von nicht erheblich beeinträchtigenden Gewerbebetrieben, die der Wartung, Pflege und Lagerung von Booten dienen.

(2) Zulässig sind zweckgebundene Einrichtungen und Anlagen der Gewerbenutzung, sowie dazugehörige Lagerhäuser und Lagerplätze.

(3) Im Sonstigen Sondergebiet 6 sind nur Betriebe zulässig, deren mittlere Schalldruckstrahlung pro Quadratmeter und Grundstücksfläche die in der nachfolgenden Tabelle festgesetzten flächenbezogenen Schalldruckpegel nicht überschreiten. Die Einhaltung der zulässigen Schalldruckpegel ist im Genehmigungsverfahren auszuweisen. Als Bezugswert für die Ermittlung der zulässigen Schalldruckstrahlung ist die Grundstücksfläche heranzuziehen.

16. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 14 BauNVO)

In den Sondergebieten 1 bis 3 und 5 bis 6 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Stellplätze und Garagen sind hingegen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

21. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

(1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für Wohnzwecke innerhalb der Sondergebiete 1, 2, 3 und 5 sowie im Mischgebiet darf nicht niedriger als 3,50 m über Normalnull (NN) liegen.

(2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen für gewerbliche Zwecke innerhalb der Sondergebiete 1 bis 6 und im Mischgebiet, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen, darf nicht niedriger als 1,75 m über Normalnull (NN) liegen.

22. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche innerhalb des Sondergebietes 7 – maritimes Gewerbe – darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von 100 (entspricht 90 % des SO-Gebietes) überschritten werden.

(2) Die zulässige Grundfläche innerhalb der Sondergebieten 1, 5 und im Mischgebiet darf bis zu je 50 m² je Laden, Schank- und Speisewirtschaft für gewerblich genutzte Terrassenflächen überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

31. Bauweisen (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb dieser Verkehrsfläche sind Anlagen zulässig, die in Zusammenhang mit dem Sportboothafen betrieben werden (wie die Slipanlage, Mast- und Lastkräne).

5. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb dieser Wasserflächen, Sportboothafen sind Stege für Sportboote zulässig.

6. Bedingung für die Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im Sondergebiet 2 und 3 – Sportboothafen – festgesetzten Nutzungen Ferienhäuser, Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind erst zulässig, wenn ein Abbau der nördlich des Plangebietes vorhandenen, fünf dichtesten am Plangebiet liegenden Windenergieanlagen erfolgt oder eine Abschaltung dieser Anlagen zwischen 22 und 6 Uhr werktags bzw. zwischen 22 und 7 Uhr an Sonn- und Feiertagen vertraglich geregelt ist.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)

7.1. Material der Hauptgebäude:

Dächer sind nur aus nicht reflektierende bzw. glänzende Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

7.2. Einfriedungen

a) Einfriedungen in den Sondergebieten 2 und 3 nur bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig.

b) Einfriedungen zur Verkehrsfläche sind in dem Sondergebiet 7 und im Mischgebiet nur bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

c) Einfriedungen sind in den Sondergebieten 1, 4, 5 und 6 nicht zulässig.

d) Oberirdische Gas- und Ölbahnen sowie Mülleimer sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- und Dachbegrenzung oder einer Holzverkleidung zu versehen ist.

7.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung bis zu einer Größe von maximal 3 m² zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ am und im „Fehmarnsche Tagesblatt“ am

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis zum durchgeführt worden.

Oder

Auf Beschluss der Stadtvertretung vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrund von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck in den in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und am durch Abdruck im „Fehmarnsche Tagesblatt“ am ortsüblich bekanntgemacht gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

23769 Burg auf Fehmarn, den LS (Schmidt) Bürgermeister

7. Der kabinetsmäßige Bestand am sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt.

23769 Oldenburg i.H., den (Ruwoldt) öffentl. Best. Verm.-Ing.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom bis zum während der Dienstzeiten gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können).

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrund von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck in den in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und am im „Fehmarnsche Tagesblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss genehmigt.

23769 Burg auf Fehmarn, den LS (Schmidt) Bürgermeister

11. Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

23769 Burg auf Fehmarn, den LS (Schmidt) Bürgermeister

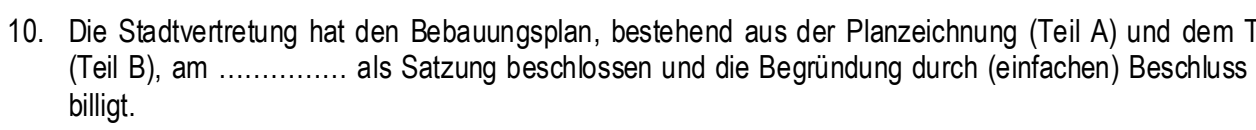
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und am im „Fehmarnsche Tagesblatt“ ortsüblich bekanntgemacht worden.

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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 G wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten.

23769 Burg auf Fehmarn, den LS (Schmidt) Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1: 10.000



Entwurf

Stand: 16. Mai 2011

Satzung der Stadt Fehmarn - Ortsteil Burg – über den Bebauungsplan Nr. 72

– Sportboothafen Burgstaaken –

für das Gebiet im südlichen Teil von Burgstaaken, südlich des Menzweges und westlich der Straße Burgstaaken, einschließlich des alten Hafenbeckens im Bereich des Bürger Binnensees

110517 02.45