

Stadt Fehmarn

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75

"nördlicher Ortsteil Marienleuchte, Leuchtturm und Umgebung" (Teil A)



Zeichenerklärung

	Böschung, Steilküste
	Flurgrenze
	bewachsener Erdwall
	Zaun

Amtl. Planunterlage M. 1 : 1.000
Stand : 25. August 2007
Aufgestellt: Katasteramt Ostholstein
Oldenburg i. H., den 4. September 2007

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

- Innere der Mischgebiete (MI1 und MI2) gem. § 6 BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungstätten) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (5) und (6) BauNVO).
- Innere der Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Ferienhäuser gem. § 10 BauNVO sind ausschließlich Ferienhäuser zulässig.
- Innere der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Leuchtturm gem. § 11 BauNVO sind ausschließlich Leuchtturm zulässig.
- Innere der sonstigen Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung Leuchtturm gem. § 11 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO um 50 % nicht zulässig.
- Innere der Mischgebiete (MI1 und MI2) gem. § 6 BauNVO gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte (§ 18 (1) BauNVO):
Oberer Bezugspunkt: Gebäudeoberkante
Unterer Bezugspunkt: Straßenoberkante (Fahrbahnhälfte) der nächsten Erschließungsstraße
- Die gem. § 9 (1) Nr. 11 BauNVO festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußweg" ist gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO nicht zu befestigen oder als wassergebundene Wegedecke zu erstellen.
- Die festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO sind nach Maßgabe des Kap. 4.2 (Belange von Natur und Landschaft) als Externalisierungen zu entwickeln. Das Innere dieser Fläche befindliche Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubauen.
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1+2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO ist nach Maßgabe des Kapitels 4.2 (Belange von Natur und Landschaft) zum Bebauungsplan Nr. 75 auf der Pflanzfläche PF1 ein Kriech gem. § 25 LNatSchG auf einer Länge von 90,00 m anzulegen. Davon stehen 58,00 m der direkten Kompensation zur Verfügung (vgl. Querschnitt A-A). Zudem sind auf den Pflanzflächen PF1 / PF2 Baum-Strauch-Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und mind. 35 Laubbäume anzupflanzen. Die vorgeschlagenen Pflanzenarten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Innere der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (PF 1+2) gem. § 9 (1) Nr. 25a BauNVO vorzunehmenden Anpflanzungen dürfen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauNVO nicht zu befestigen oder als wassergebundene Wegedecke zu erstellen. Zurückschneiden realisiert.

- Innere der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO sind die vorhandenen Gehölzstrukturen zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Innere des Geltungsbereiches gem. § 9 (1) Nr. 25b BauNVO festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang oder bei Beseitigung aufgrund einer Befreiung ist eine entsprechende Ersatzpflanzung vorzunehmen. Im Radius von 5,00 m ausgehend von der Stammmitte der zu erhaltenden Einzelbäume sind Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Während der Erschließungsarbeiten sind Schutzmaßnahmen gem. RAS - LP 4 und DIN 18920 vorzusehen.

NACHRICHTLICHE HINWEISE

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 15 (1), (2) des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale im Lande Schleswig-Holstein meldepflichtig und müssen unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Eigentümer bzw. der Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers oder der Leiter der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 15 (3) des DSchG in unverändertem Zustand zu lassen, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung entfällt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Abfallbehörde des Kreises zu benachrichtigen.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude (Leuchtturm). Der ehemalige Leuchtturm Marienleuchte ist am 21.04.1988 in das Buch der Denkmale eingetragen worden. Die Inhalte des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmale im Lande Schleswig-Holstein sind zu beachten. Genehmigungsbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Ostholstein.
- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 wird nachrichtlich ein Schutzstreifen an Gewässern übernommen. An den Küsten ist gem. § 26 LNatSchG ein Abstand von bis zu 100 m landwärts von der Küstenlinie einzuhalten. Bei Stellfluren bemessen sich die Abstände landwärts von der oberen Böschungskante des Stellflures.

- Innere des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 besteht gem. § 78 LVG grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Es ist u. a. verboten, an Stellfluren und innerhalb eines Bereiches von 50,00 m landwärts der oberen Böschungskante schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen, Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen, Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern und Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abpflügen oder Bohrungen vorzunehmen. Von den Nutzungsverboten können unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zugelassen werden.
- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) vom 02.04.1968 (BGBl. II S. 173) in der Neufassung vom 04.11.1998 (BGBl. I S. 3294), weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Naturlandmännchen/Niederrücklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchttürmen usw. sind daher dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- Das Fernmeldekabel vom Leuchtturm nach Puttgarden, die Pegelanlage Marienleuchte sowie das Leitungsrecht für die Regenwasserleitung von der Liegenschaft bis zur Steilküste der Wasser- und Schiffsverkehrsverwaltung des Bundes (WSV) dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit nicht beeinträchtigt werden.

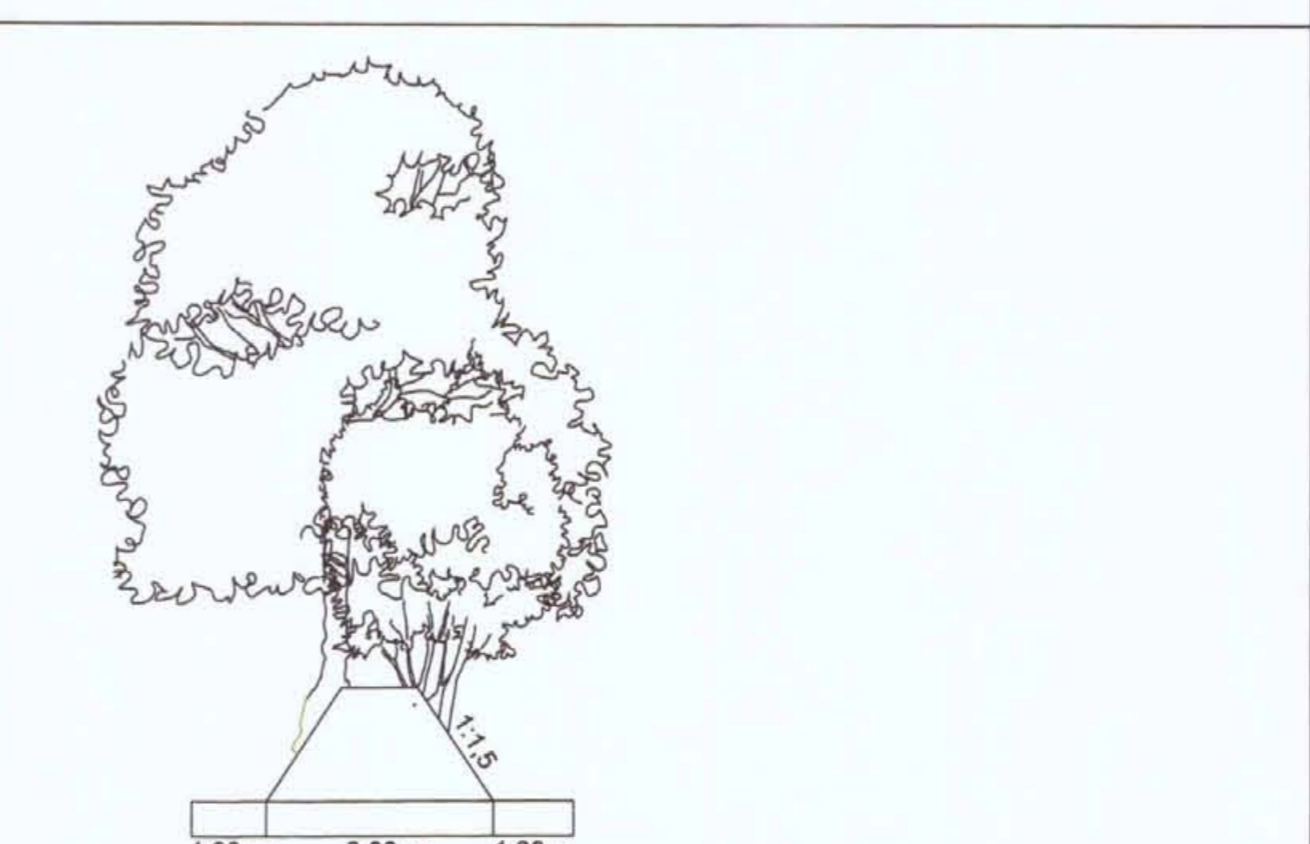
PRÄAMBEL UND AUSFERTIGUNG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom (und mit Genehmigung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein) folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 75 "nördlicher Ortsteil Marienleuchte, Leuchtturm und Umgebung", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 14.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten am 21.07.2007 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 31.07.2007 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) i. V. m. § 3 (1) BauGB am 10.07.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 11.10.2007 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 28.11.2007 bis 02.01.2008 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17./18.11.2007 im Fehmarnschen Tageblatt und am 20.11.2007 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (2) BauGB am 11.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Stadt Fehmarn, Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 25.08.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i. H., Katasteramt Ostholstein
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.09.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Stadt Fehmarn, Bürgermeister
- Die Satzung zum Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Stadt Fehmarn, Bürgermeister
- 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 ortsüblich bekannt gemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem in Kraft getreten.
Stadt Fehmarn, Bürgermeister

QUERSCHNITT A-A des anzulegenden Knicks M. 1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet (MI)
 - SO sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Leuchtturm für die Schifffahrt
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,25 zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,25
 - GFZ 0,4 zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), z. B. 0,4
 - GR zulässige Grundfläche (GR) ≤ 475 m²
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
 - GH ≤ 9,50m Gebäudehöhe ≤ 9,50 m, Höhenbezugspunkte s. textl. Festsetzung
 - F ≥ 1000 m² Mindestgrundstücksgröße, z. B. 1000 m²
- Bauweise, Baugrenzen**
 - o offene Bauweise
 - o Baulinie
 - o Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - private Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Fußweg"
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - Fernmeldekabel unterirdisch
- Grünflächen**
 - Private Grünfläche
 - Private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung "Spielplatz"
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - RRB Regenwasserrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts, hier: gem. § 25 LNatSchG
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen; hier: Kulturdenkmal
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 100 m breiter Schutzstreifen an Gewässern gem. § 26 LNatSchG

Stadt Fehmarn

Satzung zum Bebauungsplan Nr. 75 "nördlicher Ortsteil Marienleuchte, Leuchtturm und Umgebung"

Übersichtsplan unmaßstäblich

