Satzung der Gemeinde Westfehmarn über den Bebauungsplan Nr. 24

Teil A - Planzeichnung i.M. 1 : 500

Dieser Bebauungsplan ist nur vollständig in Verbindung mit dem zugehörigen Grünordnungsplan.

Übersichtsplan i.M. 1 : 5.000

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit südlicher bzw. nördlicher Abgrenzung von Teil 1 und Teil 2

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

SO-Fachklinik — Sondergebiet „Fachklinik für Ganzheitsmedizin" (kurz: SO- Fachklinik)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GR max. 160 m² — Grundfläche mit Flächenangabe
II — Zahl der Vollgeschosse
FH max. 4 m — Firsthöhe maximal mit m-Angabe (Bezugspunkt siehe Text - Teil B)
TH max. 9,1 m — Traufhöhe maximal mit m-Angabe (Bezugspunkt siehe Text - Teil B)
① — Baubereiche

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

O — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
g — geschlossene Bauweise
Firstrichtung zwingend
Baulinie
Baugrenze
Wechsel zwischen Baulinie und Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Zufahrt

Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Abfall (hier Standort für die Abfallcontainer)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen privater Zweckbestimmung
Parkanlage
Garten
Reitplatz
Weide
Ruderalfläche
Graben/Grabenbegleitgrün/-pflegestreifen
Kinderspielplatz/Spielwiese
Streuobstwiese
Ackerzufahrt

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

Wasserflächen (hier: Feuerlöschteich und Ententeich)

Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB i.V.m. § 32 LWaldG)

Fläche für Wald (erstaufgeforstete Fläche)
30 m — 30 m Waldabstand gemäß § 32 Abs. 5 LWaldG
Unterschreitung des Waldabstandes durch Bauvorhaben in den Baubereichen ①+②

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

Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen
Anpflanzen von Hecken und Sträuchern
Erhaltung von Hecken und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze
C/F — Carport/Fahrträder
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2. Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 2 DSchG)

K — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: einfaches Kulturdenkmal

3. Darstellungen ohne Normcharakter

Fläche für Wald (außerhalb des Geltungsbereiches als erstaufgeforstete Fläche)
Fläche für die Landwirtschaft
Knick (Biotop gemäß § 15 b LNatSchG)

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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

(1) Bei dem vorliegenden Sondergebiet handelt es sich um ein Sondergebiet-Fachklinik für Ganzheitsmedizin (SO-Fachklinik). Innerhalb des Sondergebietes sind folgende Einrichtungen und Anlagen zulässig:

- Patientenwohnungen ohne Selbstversorgungsmöglichkeiten,
- Sanitärräume und sonstige Betriebsräume, die dem Betrieb der Fachklinik dienen (z.B. Wäschelager),
- gastronomische Einrichtungen zur Versorgung der Patienten und des Personals einschließlich aller zugehörigen baulichen und sonstigen Nebenanlagen,
- Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke, die der Ganzheitsmedizin bzw. der Therapie dienen (z.B. Behandlungs- und Therapieräume, Kindergarten, Bewegungsbecken usw.)
- Einrichtungen und Anlagen, die der Vermittlung von Wissen über Ganzheitsmedizin dienen (z.B. Vortragssäle für Fortbildungsveranstaltungen),
- Aufenthaltsräume für Patienten und das Personal,
- Einrichtungen der Verwaltung,
- 1 Betriebserwohnung, 1 Hausmeisterwohnung, 2 sonstige Wohnungen (z.B. für das Personal)
- Reit- und/oder Geräthalle zur Unterbringung von landwirtschaftlichen und der Pflege des Geländes dienenden Geräten, Stallgebäude zur Unterbringung von Pferden und Kleintieren,
- Werkräume und Werkstatt,
- sonstige Nebenanlagen wie z.B. überdachte und unüberdachte Freisitze, Carport usw. und
- Stellplätze.

(2) Sonstige Wohnungen zum dauernden Aufenthalt und Ferienwohnungen sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO)

(1) Als Bezugspunkt für die Gebäudehöhen im SO-Fachklinik gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (hier: Verbindungsstraße zwischen Lemkenhafen und Lemkendorf) vermehrt bzw. vermindert um den natürlichen Höhenunterschied bis zur Mitte des Gebäudes.

(2) Im SO-Fachklinik darf die Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses maximal 0,3 m über dem Bezugspunkt liegen.

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

(1) Es ist ein Vortreten vor die Baugrenze bzw. Baulinie um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird: Fassadengliederungen, Wintergärten, Mittel- oder Seitenrisalite, Windfänge, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

4. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 32 Abs. 5 LWG/§ 3 Abs. 5 LV zum Schutz der Wälder., Moore und Heiden i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

(1) Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 gekennzeichneten Waldschutzstreifen in Verbindung mit der Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind von Bebauung, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO (mit Ausnahme von Terrassen und Wegen etc.) freizuhalten. Zusätzlich sind die Abstandsflächen von Aufforstung (mit Ausnahme der zur Ausbildung eines optimalen Waldrandes festgesetzten Anpflanzung im Norden des Plangebietes parallel zum Waldrand), sonstigem leicht entflammbaren Bewuchs, insbesondere von Nadelbäumen und von brennbaren Stoffen, die eine Feuerbrücke bilden können, freizuhalten.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)

(1) Sämtliche in der Planzeichnung - Teil A zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, Hecken und Knicks sowie nicht in der Planzeichnung dargestellte Einzelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 0,8 m (gemessen in 1,3 m Höhe) sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. Es dürfen nur abgängige oder in der Vitalität stark eingeschränkte Bäume entnommen werden. Während der Baumaßnahmen sind gegebenenfalls gefährdete Einzelbäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Für jeden, durch die Baumaßnahmen offensichtlich beeinträchtigten oder abgängigen Einzelbaum sind drei Ersatzpflanzungen gleicher Baumart im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für künftig fortfallende Koniferen oder sonstige Nadelgehölze sind keine Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für den zu beseitigenden Heckenabschnitt im neuen Zufahrtsbereich der Stellplatzanlage sind als Ersatz Heckenabpflanzungen als Abschirmpflanzung zwischen Kinderspielplatz/Spielwiese und der Stellplatzanlage vorzunehmen. Nähere Angaben zu den nicht zum Erhalt festgesetzten Gehölzen (Standort, Art, Größe und Bedeutung) und zu den Ersatzpflanzungen können dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan entnommen werden.

(2) Auf den in der Planzeichnung - Teil A zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Stellen innerhalb der als private Stellplatzanlage festgesetzten Fläche sind heimische Großbäume gleicher Sorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Sonstige, in der Planzeichnung - Teil A zum Anpflanzen festgesetzte Bäume innerhalb der Kastanienbaumreihe haben sich am Bestand zu orientieren.

(4) Terrassenplätze dürfen nur innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes-Fachklinik für Ganzheitsmedizin realisiert werden. Neu anzulegende Terrassenplätze, Gehwege, private Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Flächen (z.B. Hofbereich) sind sparsam zu versiegeln. Die Befestigung muß eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von mindestens 50% gewährleisten. Geeignete Materialien können den Ausführungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan entnommen werden.

Zentrale Ausgleichsmaßnahmen

(5) Die umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Ausgleichsfläche rein nach Naturschutzgesichtspunkten zu gestalten. Vorhandener Obstbaumbestand ist zu erhalten und durch Neuanpflanzungen alter Hochstammobstsorten zu ergänzen. Es sind 20 Bäume ungleichmäßig über die Fläche verteilt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Noch nicht begrünte Flächenanteile oder Zier- und Gemüsegarten sind mittels Rasensaat mit hohem Kräuteranteil einzusäen und in der Folge einer extensiven Nutzung zuzuführen. Nähere Angaben zum Pflegeregime und den einzusetzenden Obstsorten können den Ausführungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan entnommen werden. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß innerhalb der Ausgleichsfläche für den Naturschutz Störungen durch Patienten, Besucher und das Personal der Fachklinik ausgeschlossen werden können. Des Weiteren sind die innerhalb der Fläche befindlichen Spielgeräte ab- und rückzubauen.

(6) Gemäß Planzeichnung - Teil A sind entlang der Nordgrenze der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Wiese festgesetzten Fläche auf einem 5 m breiten Streifen Anpflanzungen zum Aufbau eines stufig aufgebauten Waldmantels vorzunehmen. Nähere Angaben zur Gehölzwahl und dem Verband können der Begründung entnommen werden.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind jeweils als symmetrische Satel-, Mansard-, Krüppelwalm- oder Walmdächer gemäß Planzeichnung - Teil A auszubilden. Die zulässige Dachneigung ist der Planzeichnung - Teil A zu entnehmen. Es sind nur rote bis rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben, Giebelgauben und Zwerggiebeln zulässig. Bei Einwaerung von Dächern sind die bestehende Dachform, -neigung und Firstrichtung beizubehalten. Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen kann von den Festsetzungen (weitere Festsetzungen in der Planzeichnung) abgewichen werden.

(2) In dem SO-Fachklinik für Ganzheitsmedizin sind Fassaden nur als rotes bis rotbraunes Sichtmauerwerk oder gespritzte Fassaden mit weißem oder hellbeigenen Anstrich zulässig, wobei bis zu 30 % der Gesamtaßenwandflächen (incl. der Fenster, Tür- und Torflächen gerechnet) mit anderen Materialien und Farben zulässig sind. Für das Stallgebäude sind auch Holzverkleidungen bzw. Holzkonstruktionen zulässig.

(3) Fenster und Türen müssen in ihrer farblichen Gestaltung angepaßt sein. Dachflächenfenster sind nur in einer Größe von 0,8 m² zulässig. Sie müssen zum First und zur Traufe jeweils mindestens 1 m sowie zum Ortgang 2 m Abstand halten. Je Dachfläche sind bis zu 4 liegende Fenster zulässig. Pro Dach sind Dachflächenfenster nur in einer Reihe (Unterkante auf einer Linie) zulässig.

(4) Grundstückseinfriedigungen sind grundsätzlich bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig. Zur Erschließungsstraße sind nur Feldsteinmauern in Verbindung mit einer heimischen Laubholzhecke zulässig. Stützmauern dürfen nur als Feldsteinmauer ausgeführt werden.

(5) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Müllbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.

(5) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

Hinweis:

Die Schleswag AG plant bis zum Jahre 2000 im Zusammenhang mit der Verlegung einer Erdgasleitung Richtung Gollendorf den Abbau der den Geltungsbereich querenden 11 kV-Leitungen und eine unterirdische Verlegung.

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810
e-mail: planung.blanck-eutin@t-online.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141 ber. BGBl. 1998 I S. 137), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Juli 1994 wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 13. Dez. 1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Westfehmarn für das Gebiet „Fachklinik Bellevue" mit der Gebietsbezeichnung „Fachklinik Bellevue" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24. Mai 1999.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtlichen Bekanntmachungsblatt am 4. Juni 1999 erfolgt.

23769 Burg auf Fehmarn, den 22. Juni 2000 — Der Amtsvorsteher

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15. Juni 1999 durchgeführt./Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom ~~wurde nach § 3 Abs. 1Satz 2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.~~

23769 Burg auf Fehmarn, den 22. Juni 2000 — Der Amtsvorsteher

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. Juni 1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

23769 Burg auf Fehmarn, den 22. Juni 2000 — Der Amtsvorsteher

Die Gemeindevertretung hat am 8. Dez. 1999 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

23769 Burg auf Fehmarn, den 22. Juni 2000 — Der Amtsvorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12. Juli 2000 bis 11. August 2000 während der üblichen Dienststunden im Amt Fehmarn, 23769 Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5, Zimmer 08 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22. Juni 2000 im amtlichen Bekanntmachungsblatt öffentlich bekanntgemacht.

23769 Burg auf Fehmarn, den 22. Juni 2000 — Der Amtsvorsteher

Der katastermäßige Bestand am 22. Juni 2000 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 Oldenburg, den 22. Juni 2000 — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21. Juni 2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

23769 Burg auf Fehmarn, den 22. Juni 2000 — Der Amtsvorsteher

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18. Dez. 2000 bis 18. Jan. 2001 und erneut von Montag bis Freitag während der üblichen Dienststunden im Amt Fehmarn, 23769 Burg auf Fehmarn, Bahnhofstraße 5, Zimmer 08 erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12. Dez. 2000 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt sowie am ..... in den Lübecker Nachrichten/Fehmarnsches Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.
oder : es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

23769 Burg auf Fehmarn, den 14. Dez. 2000 — Der Amtsvorsteher

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14. Dez. 2000 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

23769 Burg auf Fehmarn, den . — Der Amtsvorsteher

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

23769 Burg auf Fehmarn, den 14. Dez. 2000 — Der Bürgermeister

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 23. Jan. 2001 in den Lübecker Nachrichten/Fehmarnsches Tageblatt 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24. Jan. 2001 in Kraft getreten.

23769 Burg auf Fehmarn, den 25. Jan. 2001 — Der Amtsvorsteher

Satzung der Gemeinde Westfehmarn über den Bebauungsplan Nr. 24

für das Gebiet: „Fachklinik Bellevue" mit der Gebietsbezeichnung : „Fachklinik Bellevue".