

BEBAUUNGSPLAN NR. 126 DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023	
I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIETE	§§ 1 - 11 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS ZWINGEND	
FH ≤ 8,20 m ü SOK MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER STRASSENÖBERKANTE	
FH = 8,20 m ü SOK ZWINGENDE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER STRASSENÖBERKANTE	
TH = 4 m ü SOK ZWINGENDE TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER STRASSENÖBERKANTE	
GH ≤ 15,70 m ü SOK MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER STRASSENÖBERKANTE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o OFFENE BAUWEISE	§§ 22 und 23 BauNVO
BAUGRENZE	
BAULINIE	
H NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
E NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VERKEHRSFLÄCHEN	
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
VERKEHRSGRÜN	
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
A FUSSWEG	
BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN	
ABWASSER (REGENRÜCKHALTEBECKEN)	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
PARKANLAGE	
SPIELPLATZ	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
WASSERFLÄCHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO von 2023
- 4. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen sind unzulässig.
- 5. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(1) In Einzel und Doppelhäusern sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
(2) In Reihenhäusern sind jeweils nur eine Wohneinheit zulässig.
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN** (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Innerhalb der Planstraße A, Hof A und Hof B sind insgesamt mindestens 12 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm)
- 7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)
Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen in den Teilgebieten WA1, WA2, WA4 - WA7 nicht höher als 0,4 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäuseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäuseite.
- PRINZIPISSKIZZE ZUR HÖHENLAGE**
- BEI ANSTIEGEMDEM GELÄNDE**
- BEI HÖHENGLEICHEM GELÄNDE**
- BEI ABFALLENDDEM GELÄNDE**
- 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
(1) Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträuchern dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
(2) Private Wegeflächen sowie offene Stellplatzanlagen im Sinne des § 12 BauNVO sind im luft- und wasserdurchlässigen Aufbau (z. B. Sickersteine, wassergebundene Decken, Schotterrassen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 1,5 cm und einem Fugenanteil von mindestens 10%) herzustellen.
(3) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Kinderspielfeld" sind insgesamt mindestens 7 und innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" sind mindestens 13 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16-18cm)
- 9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) In den gekennzeichneten Planbereichen gelten folgende Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster, Lüftung) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnliches:
LPB IV $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$
LPB III $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$
Vollständig von der Strandstraße/-allee abgewandte Gebäudeseiten sind davon ausgenommen.
(2) Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.
(3) Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den Planbereichen mit Schallschutzanforderungen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der Strandstraße/-allee abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
(4) Im Planbereich A mit der Schallschutzanforderung $R'_{w,ges} = 38 \text{ dB}$ sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel mittels Errichtung von Wänden, Verglasungen oder sonstigen baulichen Umschließungen am Tag nicht über 55 dB(A) liegt.
(5) Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben im Hinblick auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 126 zugrundeliegenden Verkehrsdaten, die Raumnutzungen sowie die Anordnung bzw. Stellung des Gebäudes nachweislich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.
- 10. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
- 10.1 DÄCHER**
(1) Die Dächer der Teilgebiete WA1 und WA4 sind als Flachdächer mit standortgerechten heimischen Arten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
(2) Die Dächer der Doppelhäuser und Reihenhäusergruppen der Teilgebiete WA2, WA5, WA6 und WA7 sind jeweils profilgleich (d.h. mit gleicher Trauf- und Firsthöhe) und mit gleicher Dachneigung (mindest. 30% bis maximal 40%) und Dachform (steiles Satteldach) und einheitlichen Materialien (Dachpappe, anthrazit) hinsichtlich Art, Format und Farbton zu errichten. Dies gilt nicht für Solaranlagen.
(3) Die Dächer des Teilgebietes WA2, WA3, WA5 bis WA7 sind als Satteldach mit einem maximalen Dachüberstand von 0-15 cm zulässig. Es sind gerade Schleppgauben zulässig.
(4) Die Dächer von Carports sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
(5) In den Teilgebieten sind mind. 30% der jeweiligen Dachfläche mit zusammenhängenden Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Warmwasser durch Sonnenenergie zu versehen.
- 10.2 FASSADENMATERIALIEN**
(1) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in den Teilgebieten WA1 und WA4 sind in Holz (Holzsichtigkeit, helles Holz, Farbigkeit Lärche) auszuführen.
(2) Innerhalb einer Reihenhäusergruppe und bei Doppelhäusern in den Teilgebieten WA2, WA5, WA6 und WA7 sind für die Außenwandflächen einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Format und Farbton zu verwenden (Holz (Holzsichtigkeit, helles Holz, Farbigkeit Lärche) oder Klinker in hellem warmen Rot oder Kupferrot und Klinker in beigen warmen Sandtönen bis max. 40%).
(3) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude in dem Teilgebiet WA3 sind einheitlich mit Klinker (helles warmes Rot, Kupferrot) in einheitlichem Format auszuführen.
(4) Die Nebenanlagen und Carports sind in natürlichen Holzfarben oder ihrem natürlichen Holzfarbton entsprechend auszuführen.
- 10.3 TÜREN**
Die Hauseingänge im Teilgebiet WA3 sind straßenseitig anzuordnen.
- 10.4 EINFRIEDUNGEN**
(1) Einfriedungen im Vorgartenbereich, die an die Planstraße A angrenzen, sind unzulässig. Die öffentlichen Parkplätze sind davon ausgenommen.
(2) Einfriedungen von Grundstücken die an Hof A oder Hof B oder an die öffentliche Parkanlage grenzen, sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.
- 10.5 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
(1) Die Flächen zwischen Baugrenze/ Baulinie und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen als Grünfläche zu gestalten, zu begrünen und zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
(2) Ist die vordere Baugrenze/ Baulinie nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die grade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen/ Baulinien der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung Bebauungsplan Nr. 126 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Burg auf Fehmarn für Wohnbebauung im Bereich südlich Am Südersoll, westlich der Strandallee, nördlich An der Reiterkoppel und östlich des Staakensweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt vom Bau- und Umweltausschuss am 05.03.2015 und 07.12.2022.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tageblatt“ am 09.12.2022.
- Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2022 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13b von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.10.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 26.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung sowie zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xxxxxxxx bis xxxxxxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen und waren vom xxxxxxxx im Internet veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung sowie die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungs- und Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift sowie elektronisch abgegeben werden können, am xxx.xx.xxxx durch Abdruck im „Fehmarnsches Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden sowie zu veröffentlichten Unterlagen wurden unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Kiel, den Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.
Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises im „Fehmarnsches Tageblatt“ 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 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT FEHMARN

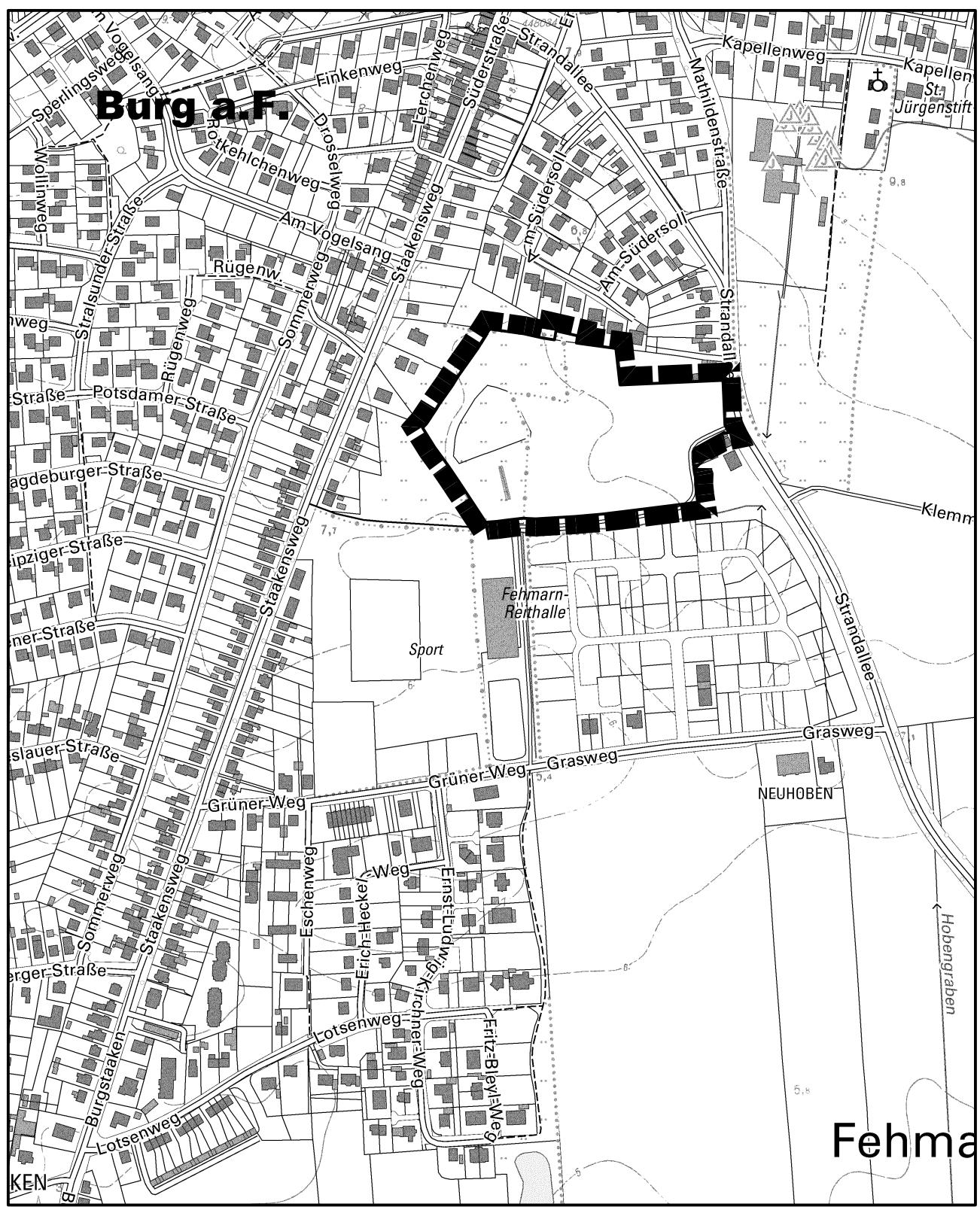
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 126

im Ortsteil Burg auf Fehmarn für Wohnbebauung im Bereich südlich Am Südersoll, westlich der Strandstraße, nördlich An der Reiterkoppel und östlich des Staakensweges

- Entwurf -

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 26. März 2024



Fehmarn

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Hafen, Bahnhofstr. 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.