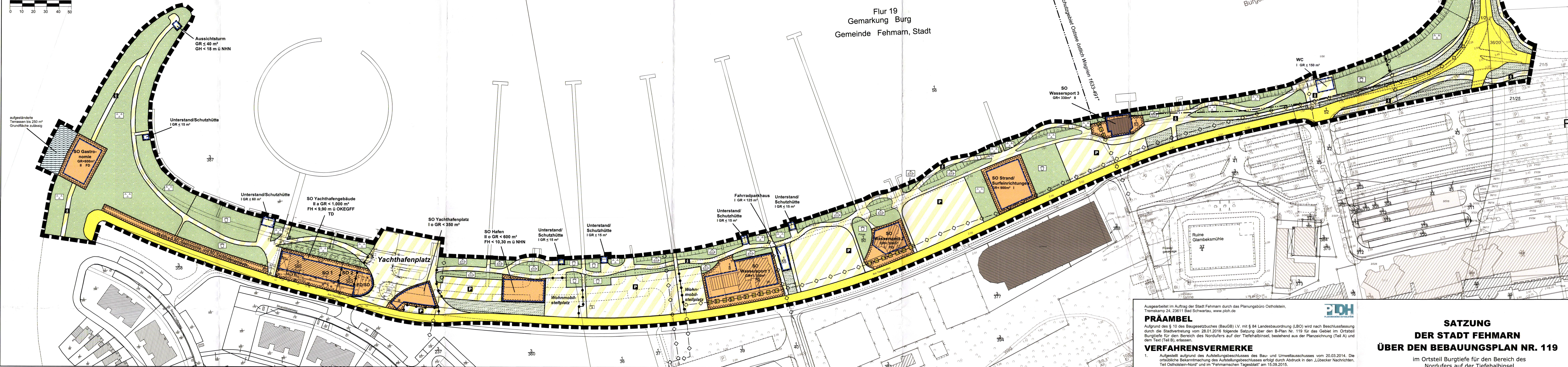
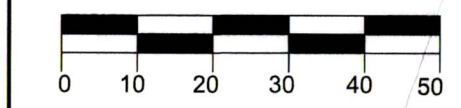


TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO (Bauordnungsverordnung) 1990

I. FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - SO SONSTIGES SONDERGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - GR < 900 m² ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - II ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - FH < 9,90 m u. OKEGFF ERSTE HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSEFERTIGFUBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - GH < 16 m u. NHN GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENULL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
 - o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - a ABWEICHENDE BAUWEISE § 22 und 23 BauNVO
 - BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- VERKEHRSLINIEN**
 - STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - VERKEHRSLÄCHEN
 - VERKEHRSGRÜN
 - VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
 - OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
 - FUSS- UND RADWEG
 - FUSSWEG/ PLATZ
 - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
 - RV/Leitung
 - UNTERRIRDISCH
 - GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
 - PARKANLAGE
 - BOOTSLAGERFLÄCHE (JOLLEN)
 - SPIELPLATZ

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GASTRONOMIE - (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet - Gastronomie - dient der Unterbringung einer Schank- und Speisewirtschaft.

Zulässig sind:

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Aufenthaltsräume für Hafennutzer

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - YACHTHAFENGEBAUDE - (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet - Yachthafen - dient der Unterbringung von Yachthafen bezogenen Einrichtungen die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind in beiden Sondergebieten:

1. Boots- und Yachtausrüster
2. Aufenthaltsräume für Yachthafengäste, sanitäre Anlagen, Waschaalen
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarf bis zu einer Fläche von 150 m²
6. eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
7. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.

Im Erdgeschoss dürfen höchstens 60% der Grundfläche für die Beherbergung genutzt werden. Im SO-2-Gebiet zusätzlich:

1. Shops
2. maritime Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
3. ein Fahrradparkhaus
4. Sanitäre Anlagen
5. Schank- und Speisewirtschaften

1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET - YACHTHAFENPLATZ - (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet - Yachthafenplatz - dient der Unterbringung von wassersportbezogenen Freizeitanlagen und sonstige hafenbezogene Nutzungen.

Zulässig sind:

1. Shops
2. maritime Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
3. ein Fahrradparkhaus
4. Sanitäre Anlagen
5. Schank- und Speisewirtschaften

1.4 SONSTIGES SONDERGEBIET - HAFEN - (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet - Hafen - dient der Unterbringung der Hafenermeisteri sowie sonstiger hafenbezogener Nutzungen.

Zulässig sind:

1. Einrichtungen und Anlagen für die Verwaltung des Hafens.
2. zwei Personalunterkünfte (DLRG, TSF, Hafen)
3. maritime Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
4. Schank- und Speisewirtschaften
5. eine Bootswerkstatt
6. sanitäre Anlagen

1.5 SONSTIGES SONDERGEBIET - WASSERSPORT 1 - (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet - Wassersport 1 - dient der Unterbringung einer Segelschule, Einrichtungen zur Versorgung der Hafenbenutzer sowie sonstiger hafenbezogener Nutzungen.

Zulässig sind:

1. Eine Segelschule
2. drei Betreiberwohnungen und zwei Personalzimmer, die der Segelschule zugeordnet sind
3. maritime Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
4. Einrichtungen für die Versorgung der Hafennutzer (Waschaalen, Sanitäranlagen, Shop)
5. Sanitäre Anlagen
6. Schank- und Speisewirtschaften

1.6 SONSTIGES SONDERGEBIET - WASSERSPORT 2 - (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet - Wassersport 2 - dient der Unterbringung von maritimen Vereinen mit den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

1. ein Vereinheim
2. Schank- und Speisewirtschaften
3. Bootslager (Jollen)
4. Bootswerkstatt

1.7 SONSTIGES SONDERGEBIET - WASSERSPORT 3 - (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet - Wassersport 3 - dient der Unterbringung einer Surfschule.

Zulässig sind:

1. eine Surfschule
2. maritime Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften

1.8 SONSTIGES SONDERGEBIET - STRAND- UND SURFEINRICHTUNGEN - (§11 BauNVO)

Das Sondergebiet - Strand- und Surfeinrichtungen - dient der Unterbringung von wassersportbezogenen Freizeitanlagen und sonstige hafenbezogene Nutzungen.

Zulässig sind:

1. Anlagen und Einrichtungen für den Wassersport
2. maritime Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
3. Anlagen für kulturelle Zwecke
4. Sanitäre Anlagen
5. Schank- und Speisewirtschaften

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässigen Grundflächen dürfen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO in allen Sondergebieten ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten, nicht überdachten Außenterrassen jeweils bis zu 15 % überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet -Yachthafengebäude- darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 150%, bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelten Fläche von 1.750 m², entsprechend 80% des Sondergebietes, überschritten werden.

Seit dem 28. Januar 2016

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein.

Trennkamp 24, 23614 Schwartau, www.ploh.de

PRÄAMBEL

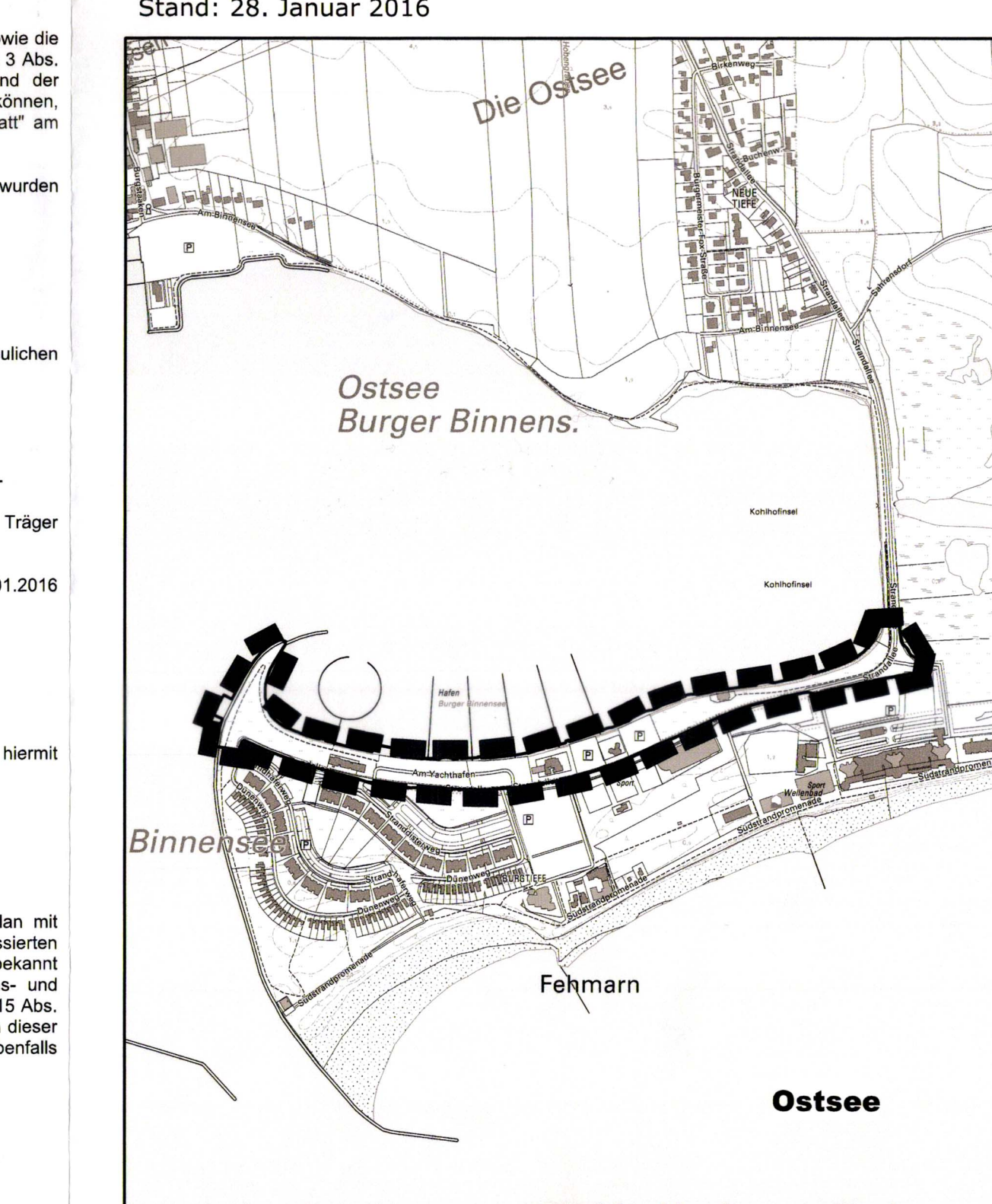
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.01.2016 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 119 für das Gebiet im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich des Nordufers auf der Tieflahnbinsel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 20.03.2014. Die örtliche Bestimmung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnischen Tagesblatt“ am 15.09.2015.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.09.2015 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 09.09.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 15.10.2015 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 26.10.2015 bis zum 26.11.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnischen Tagesblatt“ am 17.10.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 16.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastrale Bestand am 02.02.2016 sowie die geographischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebildet.
8. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 22. FEB. 2016 öffentlich 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22. FEB. 2016 gültig.
9. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 22. FEB. 2016 öffentlich 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 22. FEB. 2016 gültig.
10. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 01. MÄRZ 2016 öffentlich 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01. MÄRZ 2016 gültig.
11. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 01. MÄRZ 2016 öffentlich 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01. MÄRZ 2016 gültig.
12. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 28. JAN. 2016 öffentlich 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28. JAN. 2016 gültig.
13. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 28. JAN. 2016 öffentlich 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28. JAN. 2016 gültig.

**SATZUNG
DER STADT FEHMARN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 119**
im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich des Nordufers auf der Tieflahnbinsel

**ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 10.000**
Stand: 28. Januar 2016



Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Orthstraße 22, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.