

BEBAUUNGSPLAN NR.128 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Katharinenhof auf Fehmarn für die Erweiterung von zwei bestehenden Ferienhöfen um weitere touristische Wohneinheiten, Katharinenhof 13 und 14 -Katharinenhof-

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN		II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB			VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 5 BauNVO			VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	DORFGEBIET				FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO			HÖHENPUNKTE
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL				BÖSCHUNGEN
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO			ZAUN, VORHANDEN
FH < 8,00m über OKEGFF	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN				WALDABSTAND
GH < 12,00m über OKEGFF	GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN				
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO			GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE
	OFFENE BAUWEISE				LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
	BAUGRENZE				VORHANDENE KNICKS
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB			
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN				
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB			
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN				
	GEHÖLZE				
	SPIELWIESE				
	HAUSGARTEN				
	HOFKOPPEL				
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGULIEREN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB			
	WASSERFLÄCHEN				
	FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB			
	FLÄCHEN FÜR WALD				
	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			
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB			
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB			
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB			
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB			
	SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO			
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG				
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB			
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB			
	BEZEICHNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHE				

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 DORFGEBIET** (§ 5 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig. Betriebszugehörige Tankstellen sind zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - (1) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 120% und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,5 überschritten werden.
 - (2) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,5 überschritten werden.
 - (3) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,2 darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden.
 - (4) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 10 % überschritten werden.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im MD-Gebiet beträgt 12.000 m².
- 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) Die Maßnahmen werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und dienen als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen für das Plangebiet im Sinne des § 19 BNatSchG.
 - (3) Die Fläche M1 ist mit einer jährlichen Einsaat zu einer Wildblumenwiese zu entwickeln und einzuzäunen.
- SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)
Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung der Gemeinde.

Hinweise:

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.

Erichtung von Gebäuden im Waldabstand (siehe dazu auch Begründung Ziffer 3.6.4)

- Für Vorhaben, die den Waldabstand von 30,00 m unterschreiten ist neben dem Bauantrag bzw. der Baufreistellungsanzeige ein gesonderter Antrag auf Unterschreitung des Waldabstandes nach § 24 LWaldG bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen.
- Von der baulichen Anlage muss eine unterdurchschnittliche Brandgefährdung ausgehen (verwendete Baustoffe müssen mind. schwerentflammbar und die tragenden und aussteifenden Baustoffe mind. feuerhemmend sein). Weitergehende Anforderungen an die jeweilige Gebäudeklasse bleiben unberührt.
- Bedachungen müssen gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung nach § 33 LBO S-H).
- Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe (z.B. Kamine) müssen den Waldabstand von 30 m einhalten.

Der Bereich des gekennzeichneten Waldschutzzstreifens ist von Anpflanzungen, insbesondere Nadelbäumen und sonstigem leicht entflammarem Bewuchs und brennbaren Stoffen freizuhalten, die eine Feuerbrücke bilden können.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Oththolstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.09.2016 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 128 für ein Gebiet im Ortsteil Katharinenhof für die Erweiterung von zwei bestehenden Ferienhöfen um weitere touristische Wohneinheiten, Katharinenhof 13 und 14 -Katharinenhof-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bau- und Umweltausschuss vom 05.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 26.01.2015.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.02.2016 durchgeführt.
 - 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 04.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 03.03.2016 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 11.04.2016 bis zum 12.05.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 30.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 16. MAI 2016
- (Weber) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.07.2016 bis 08.08.2016 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auflegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.07.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Der katastermäßige Bestand am 09.11.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Oldenburg i.H., den 12. DEZ 2016
- (Öffent. Best. Verm.-Ing.)
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2016 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Burg a.F., den 30. SEPT 2016
- (Weber) Bürgermeister
- Die Bebauungsplanurkunde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Burg a.F., den 03. SEPT 2016
- (Weber) 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 09. DEZ 2016 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03. DEZ 2016 in Kraft getreten.
- Burg a.F., den 04. DEZ 2016
- (Weber) Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 128

für ein Gebiet im Ortsteil Katharinenhof für die Erweiterung von zwei bestehenden Ferienhöfen um weitere touristische Wohneinheiten, Katharinenhof 13 und 14 -Katharinenhof-

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 29. September 2016

