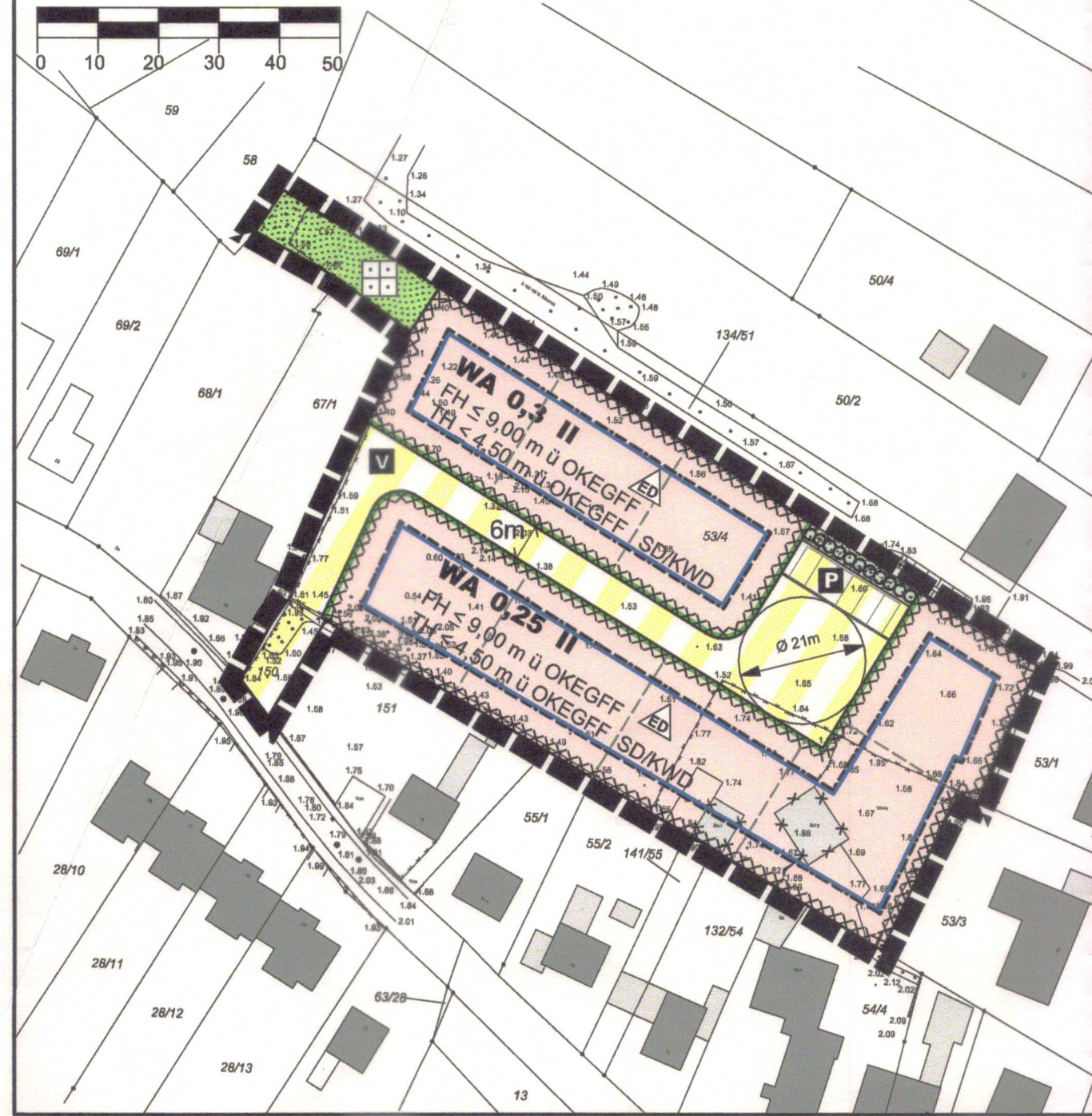


BEBAUUNGSPLAN NR. 143 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Puttgarden, nördlich der Straße Op de Wei, westlich des Strandweges, südwestlich der Körberstraße

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 BauNVO

FH ≤ 9,00 m MAXIMALE FIRSHÖHE ÜBER OBERKANTE

ü OKEGFF ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

TH ≤ 4,50 m MAXIMALE TRAUFHÖHE ÜBER OBERKANTE

ü OKEGFF ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUGRENZE § 22 und 23 BauNVO

ED NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSLINIEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

VERKEHRSLINIEN BESONDERER

ZWECKBESTIMMUNG

V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

P PARKPLATZ

VERKEHRSGRÜN

GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

HAUSGARTEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER § 9 Abs. 1 Nr. 20,

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR 25 und 1a BauGB

ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON HECKEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

SD/KWD SATTELDACH/KRÜPPELWALMDACH

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE

VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN

BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATUR-

GEWALTEN ERFORDERLICH SIND - POTENTIELL SIGNIFIKANTES

HOCHWASSERRISIKOGEBIET -

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

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

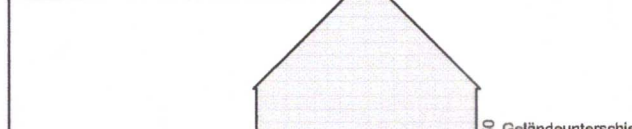
2.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

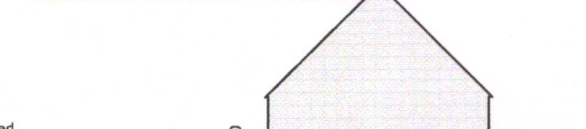
- bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

PRINZIPISSKIZZE ZUR HÖHENLAGE

BEI ANSTIEGEMDEM GELÄNDE



BEI HÖHENGLEICHEM GELÄNDE



BEI ABFALLENDDEM GELÄNDE



2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

Im Baugebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Terrassen, Balkone und Wintergärten im Umfang der Ziffer 2.1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 550 m² je Einzelhaus und 275 m² je Doppelhaushälfte.

5. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA-0,25 sind in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

6. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG

VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

Externe Ausgleichsfläche: Als Ausgleichsfläche mit Entwicklungsziel - Knickeuanpflanzung - werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan 473 m² zugeordnet: Gemarkung Puttgarden, Flur: 2, Flurstück: 32/2. Vgl. Begründung, Umweltbericht mit Pflanzliste.

7. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 MINDESBEPFLANZUNG

Im Plangebiet ist pro Baugrundstück mindestens ein gebietstypischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch Sturmwirkungen oder aufgrund anderer Ereignisse zu ersetzen.

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

8.1 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

(1) Dächer: Zulässig sind folgende Farben und Materialien:

- rote, rotbraune, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dachpfannen und -schindeln

- begrünte Dächer

- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

(2) Die Außenwände sind in Ziegel, Holz und Putz zulässig. Teilflächen mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

8.2 GARAGEN UND CARPORTS

Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.06.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 143 für ein Gebiet im Ortsteil Puttgarden, nördlich der Straße Op de Wei, westlich des Strandweges, südwestlich der Körberstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 07.07.2016. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 18.10.2016.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.10.2016 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 21.09.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 20.03.2017 bis 21.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.03.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 24. APR. 2017



Jörg Weber
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 30.05.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 04. JUNI 2018



Jörg Weber
Bürgermeister

8. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 30. JUNI 2017



Jörg Weber
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Burg a.F., den 03. JULI 2017



Jörg Weber
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ 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 18. JUNI 2018 in Kraft getreten.

Burg a.F., den 18. JUNI 2018



Jörg Weber
Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN

ÜBER DEN

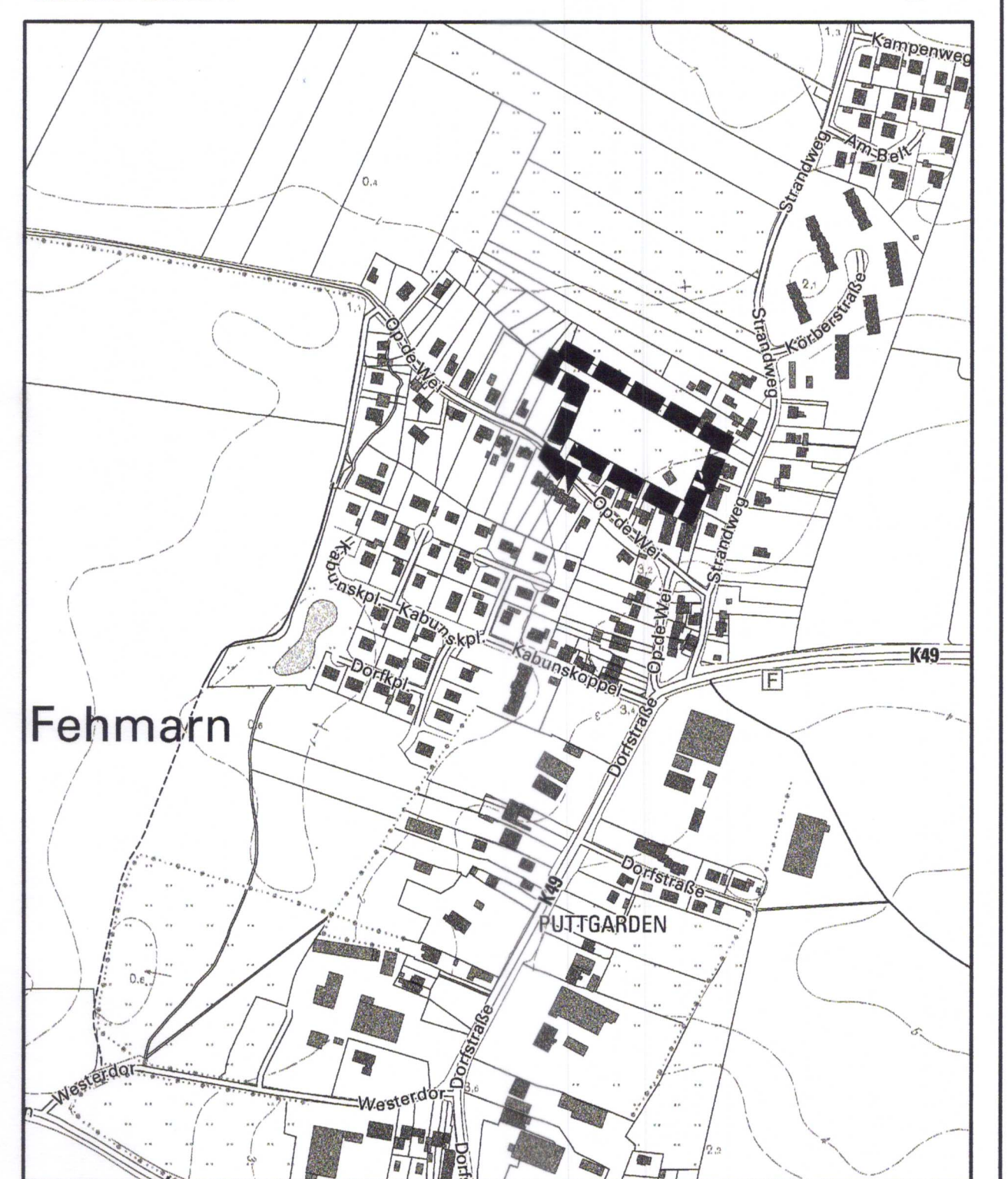
BEBAUUNGSPLAN NR. 143

für ein Gebiet im Ortsteil Puttgarden, nördlich der Straße Op de Wei, westlich des Strandweges, südwestlich der Körberstraße

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 29. Juni 2017



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