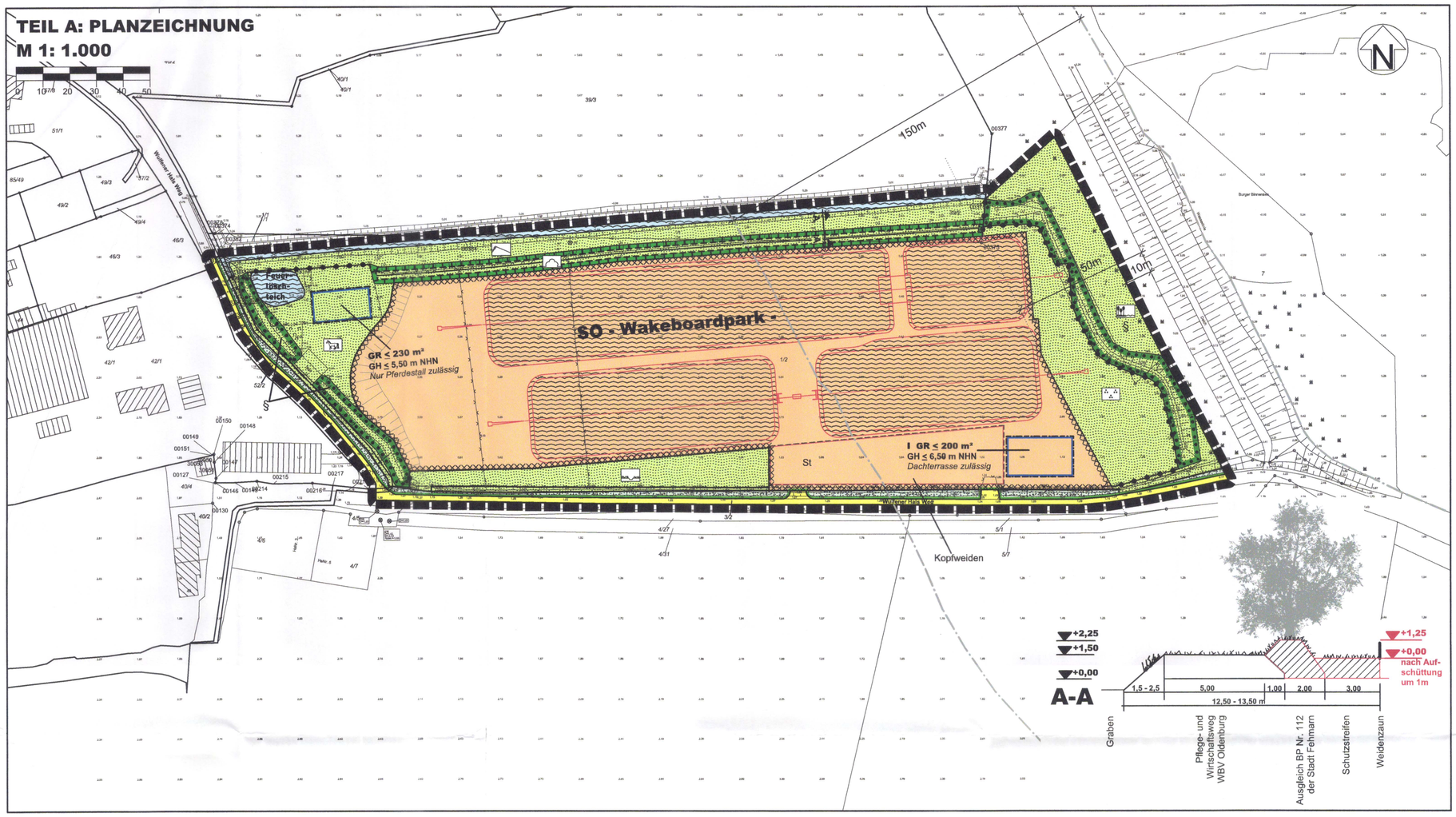
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 138 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Wulfen, westlich des Burger Binnensees, nördlich der Straße Wulfener Hals Weg und des Golfplatzes, östlich der Straße In de Löt und südlich des Entwässerungsgrabends - Wakeboardanlage -

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.06.2018 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 138 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Wulfen, westlich des Burger Binnensees, nördlich der Straße Wulfener Hals Weg und des Golfplatzes, östlich der Straße In de Löt und südlich des Entwässerungsgrabends - Wakeboardanlage -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 09.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" und "Fehmarnsches Tagesblatt" am 16.08.2016.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.08.2016 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 20.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 08.06.2017 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenene Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.2017 bis 31.07.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegegeben werden können, am 21.06.2017 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 21.06.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Burg a.F., den 01. AUG. 2017 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am 31.05.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Oldenburg, i.H., den 18. JULI 2018 Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.06.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

   Burg a.F., den 29. JUNI 2018 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

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

    Burg a.F., den 02. JULI 2018 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen 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 03. AUG. 2018 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 03. AUG. 2018 in Kraft getreten.

    Burg a.F., den 03. AUG. 2018 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 138

für ein Gebiet im Ortsteil Wulfen, westlich des Burger Binnensees, nördlich der Straße Wulfener Hals Weg und des Golfplatzes, östlich der Straße In de Löt und südlich des Entwässerungsgrabends - Wakeboardanlage -

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO
- SO — SONSTIGES SONDERGEBIET - WAKEBOARDPARK - — § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- GR ≤ 150 m² — GRUNDFLÄCHE — § 16 BauNVO
- GH ≤ 5,50m über NHN — GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜN

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- PFERDEWEIDE
- KNICKSCHUTZSTREIFEN
- NIEDERUNGSFLÄCHE (GESCHÜTZTES BIOTOP)
- GRABEN
- RÄUMSTREIFEN
- PARKANLAGE

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
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
- St — STELLPLÄTZE

SONSTIGE PLANZEICHEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- 23/5 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- 14,11 — HÖHENPUNKTE
- BÖSCHUNGEN
- ZAUN, VORHANDEN
- GEPLANTE WASSERBECKEN
- GEPLANTE WAKEBOARDANLAGE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND — § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN
- 50 m — BAUVERBOTSZONE AB DEICHINNENFUß — § 80 LWG
- § — GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP — § 21 LNatSchG
- GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN — § 35 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2017

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

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - WAKEBOARDPARK - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet - Wakeboardpark - dient dem Betrieb einer Wakeboardanlage und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

(2) Zulässig sind:
1. Eine Wakeboardanlage mit den dazugehörigen Wasserbecken und der für den Betrieb notwendige Nebenanlagen
2. Ein Service- und Betriebsgebäude
3. Eine Schank- und Speisewirtschaft
4. Ein Shop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 20 m²
5. Stellplätze

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 maximal zulässigen Grundflächen im Sonstigen Sondergebiet dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 50 m² überschritten werden.

3. 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.

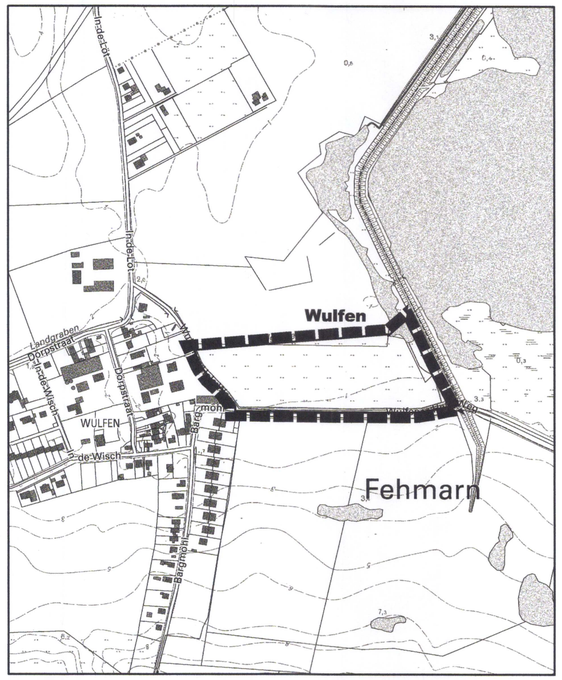
4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

(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 Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

(2) Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz zu den Grundstücksflächen
Der neu anzupflanzende Knick ist als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Fläche wird den Eingriffen des Bebauungsplanes Nr. 112 der Stadt Fehmarn zugeordnet.

(3) Innerhalb der Stellplatzanlage sind - im Abstand von mindestens 10 m untereinander - insgesamt sieben Kopfweiden anzupflanzen.

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 28. Juni 2018