

BEBAUUNGSPLAN NR.152 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Neue Tiefe, für den Bereich östlich der Strandallee, beidseitig der Straße nach Sahrensdorf - Barfußpark -

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES		ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		SONSTIGE PLANZEICHEN
GR ≤ 100 m²	MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 BauNVO		STELLPLÄTZE
GH ≤ 6,00m über NHN	GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL		VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO		FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	VERKEHRSFLÄCHEN		III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG
	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		EU-VOGELSCHUTZGEBIET 1633-491 "OSTSEE ÖSTLICH WAGRIEN"
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN		OSTSEEKÜSTENRADWEG
	GRÜNFLÄCHEN		UNTERIRDISCHE SCHMUTZWASSERLEITUNG
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB		IV. KENNZEICHNUNGEN
	BARFUßPARK		FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET)
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR 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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB		

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO von 2017
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
Die maximal zulässigen Grundflächen innerhalb der Grünfläche dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 50 m² überschritten werden.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ABWEICHUNGEN VOM BAUFENSTER** (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der Grünfläche - Barfußpark - sind nicht überdachte gastronomisch genutzte Außenterrassen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Der zulässige Umfang entspricht Textziffer 1. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Der geplante Gehweg innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist nach Süden zur Fahrbahn durch eine min. 1m hohe Hecke aus heimischen Laubgehölzen abzugrenzen.
 - GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit §84 LBO)
Innerhalb der Grünflächen - Barfußpark - ist die Errichtung und der Betrieb einer touristischen Parkanlage mit den dazugehörigen Versorgungsgebäuden (Empfangsgebäude, Food Truck) zulässig.
 - PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) 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 § 18 BNatSchG. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
(2) Auf der festgesetzten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus regionaltypischen Laubgehölzen anzulegen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
(3) Innerhalb der Grünfläche - Barfußpark - sind 20 heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
(4) Bei mehr als 15 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum anzupflanzen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
(5) Innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze ist keine Vollversiegelung zulässig.

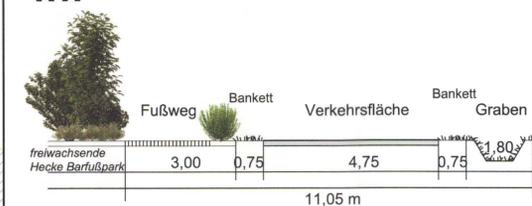
Hinweise / Vermerke

- DIN-VORSCHRIFTEN**
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.
- VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ**
Folgende Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen:
• Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN + 2,40 m
• Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN + 2,40 m
• Mindesthöhe für Lagerung wassergefährdender Stoffe: NHN + 2,90 m
Von vorgenanntem kann abgesehen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Verschüttungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.
- HOCHWASSERRISIKOGEBIET**
Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200) gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

QUERSCHNITT M 1:100

(nachrichtlich)

A-A



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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.09.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 152 der Stadt Fehmarn für das für ein Gebiet im Ortsteil Neue Tiefe, für den Bereich östlich der Strandallee, nördlich der Straße nach Sahrensdorf - Barfußpark -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 12.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 30.10.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.11.2018 durchgeführt. 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 07.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 29.10.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 09.12.2019 bis 17.01.2020 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 26.11.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden 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 02.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den **20. JAN. 2020**
Bürgermeister: Jörg Weber
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Oldenburg i.H., den **20. JAN. 2021**
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.09.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.09.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Burg a.F., den **25. SEP. 2020**
Bürgermeister: Jörg Weber
- 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 **28. SEP. 2020**
Bürgermeister: Jörg Weber
- 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 **29. SEP. 2020** 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 **29. SEP. 2020** in Kraft getreten.
Burg a.F., den **29. SEP. 2020**
Bürgermeister: Jörg Weber

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 152 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 152

für ein Gebiet im Ortsteil Neue Tiefe, für den Bereich östlich der Strandallee, nördlich der Straße nach Sahrensdorf - Barfußpark -

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

Stand: 24. September 2020

