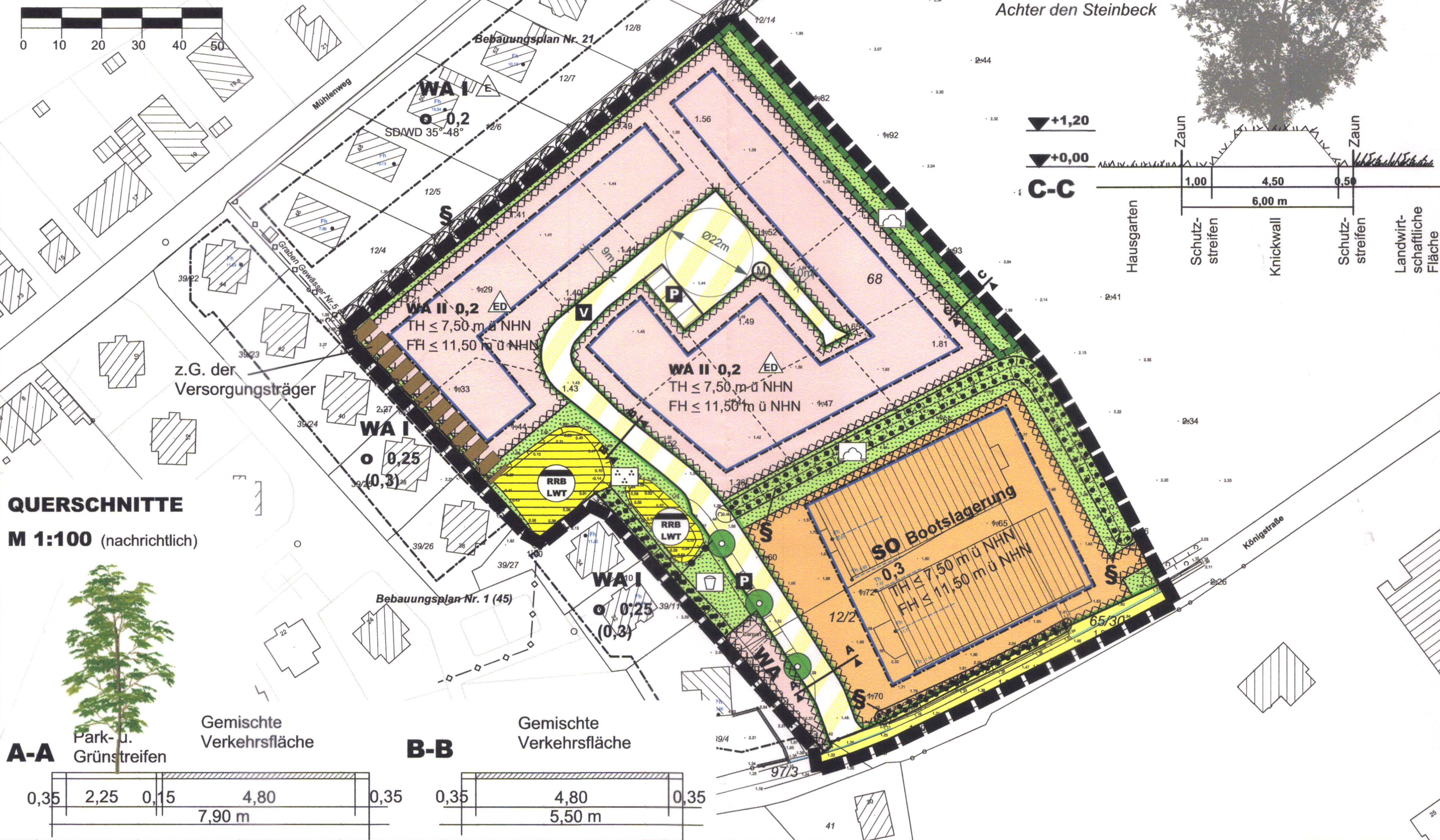


BEBAUUNGSPLAN NR. 157 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Lemkenhafen am östlichen Ortsrand, südöstlich der Bebauung am Mühlenweg und nordöstlich der Königstraße

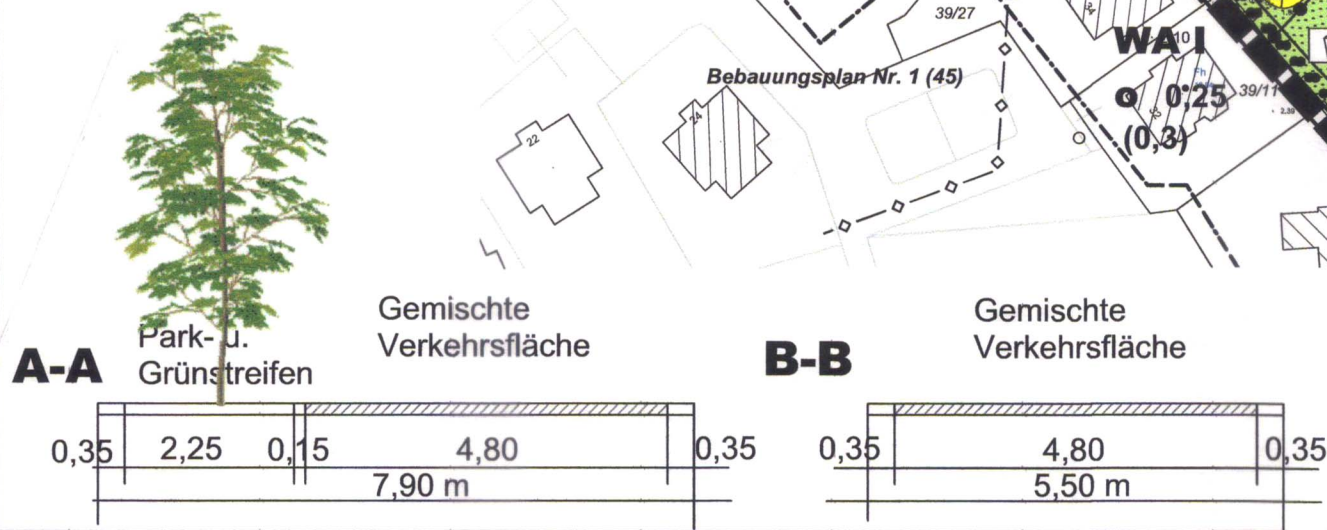
TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITTE

M 1:100 (nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE - BOOTSLAGERUNG -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL

TH > 7,50 m ü NHN	MAXIMALE TRAUFRÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL
FH ≤ 11,50 m ü NHN	MAXIMALE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
ED	BAUGRENZE EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
BEREICH MIT VERKEHRSBERUHIGENDEN MAßNAHMEN	
PARKPLÄTZE	

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
FLÄCHEN FÜR ANLAGEN ZUR REGENRÜCKHALTUNG / LÖSCHWASSERTEICH	

GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
KNICKSCHUTZSTREIFEN	

WIESE	
SPIELPLATZ	

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 SOWIE GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN	
MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	

HÖHENPUNKT	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
UNTERIRDISCHE LEITUNGEN	

MÜLLSAMMELPLATZ	
III. KENNZEICHNUNGEN	
FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET)	

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
§	GESCHÜTZTES BIOTOP

	§ 21 LNatSchG
	§ 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)

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

(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.

(3) Das Sonstige Sondergebiet - Bootslagerung - dient der Unterbringung von Hallen zur Lagerung von Booten.

(4) Zulässig sind:

 1. Bootslagerhallen
 2. Lagerflächen für leere Trailer
 3. 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 Allgemeinen Wohngebiet dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 30 % überschritten werden.
 - 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind im Allgemeinen Wohngebiet außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
 - 4. MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße im Allgemeinen Wohngebiet für ein Einzelhaus beträgt 550 m² und für eine Doppelhaushälfte 300 m².
 - 5. NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den Teilflächen, die sich jeweils zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze erstrecken, die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen baulichen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 unzulässig.
 - 6. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
 - 7. 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 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 § 18 BNatSchG.

(3) Die Maßnahmenfläche ist mit einem Knick zu bepflanzen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
 - 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 8.1 MINDESTBEPFLANZUNG**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Baugrundstück mindestens zwei Laubbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
 - 9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - 9.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE**

Zulässig sind Sattel-, Mansard- und Krüppelwalmächer. Häuser mit Gründach sind zulässig.
 - 9.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**

(1) Dächer:
Zulässig sind folgende Farben und Materialien:
- rote und anthrazitfarbene Dachpfannen und -schindeln
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
Unzulässig sind glänzende Eindeckungsmaterialien.

(2) Die Außenwände sind in Ziegel, Holz und Putz zulässig. Teilflächen (ohne Fensterflächen) mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.
Unzulässig sind grelle Farbtöne für Außenwandflächen.
 - 9.3 GARAGEN UND CARPORTS**

Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.
 - 9.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**

Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

Hinweise / Vermerke
1. **DIN-VORSCHRIFTEN**
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Hafen, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. **VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ**
Folgende Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen:
- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,30 m
- Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,30 m
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +2,80 m
- Mindesthöhe für Lagerung wasserfest: Stoffe: NHN +2,80 m
Von vorgenanntem kann abgewichen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Versickerungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.
3. **HOCHWASSERRISIKOGEBIET**
Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200) gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.
4. **DENKMAL**
Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH sind Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

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 06.05.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 157 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Lemkenhafen am östlichen Ortsrand, südöstlich der Bebauung am Mühlenweg und nordöstlich der Königstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 28.11.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 01.10.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.10.2019 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 25.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 04.05.2020 bis 08.05.2020 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 22.04.2020 erneut unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 03.12.2020 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 17.12.2020 bis 29.01.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.12.2020 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 auszulegenden 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 16.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den **01. FEB. 2021**
Jörg Weber
Bürgermeister

Oldenburg i.H., den **17. MAI 2021**
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Burg a.F., den **07. MAI 2021**
Jörg Weber
Bürgermeister

Burg a.F., den **10. MAI 2021**
Jörg Weber
Bürgermeister

Burg a.F., den **31. MAI 2021**
Jörg Weber
Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 157 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. 157

für ein Gebiet im Ortsteil Lemkenhafen am östlichen Ortsrand, südöstlich der Bebauung am Mühlenweg und nordöstlich der Königstraße

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 06. Mai 2021

