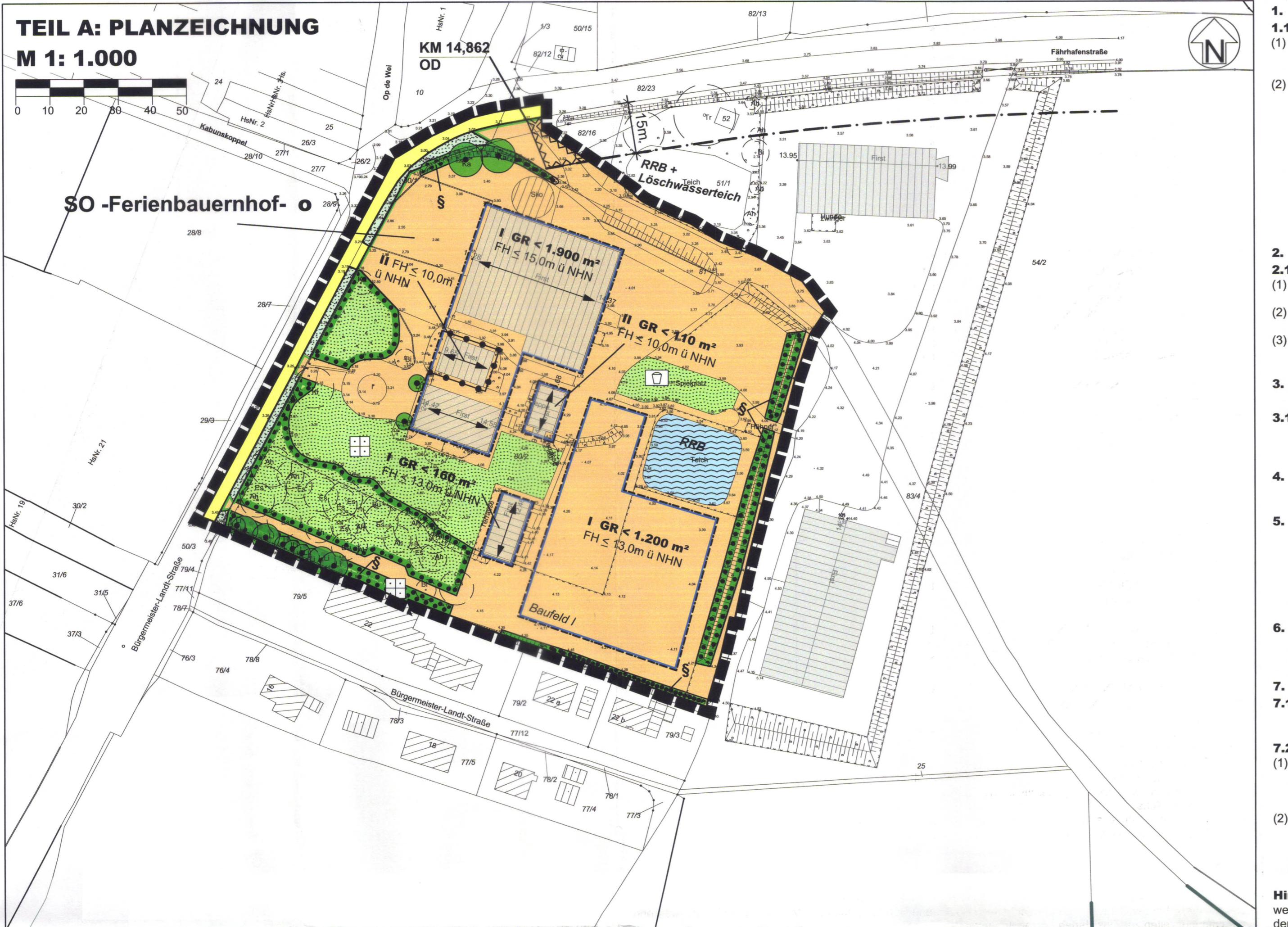


BEBAUUNGSPLAN NR.145 DER STADT FEHMARN

im Ortsteil Puttgarden auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, südlich der Fährhafenstraße, westlich landwirtschaftlicher Flächen

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 1.200 m² GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER

I
FH < 13,0m
über NHN
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

HAUSGARTEN

SPIELPLATZ

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES

WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

REGENRÜCKHALTEBECKEN

RRB

Wasserflächen

Regenrückhaltebecken

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

ERHALTUNG VON BÄUMEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENDUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

FIRSTRICHTUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNO

§ 11 BauNO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

ZAUN, VORHANDEN

NUMMERIERUNG DES BAUFELDES

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER

BEBAUUNG FREIHALTEN SIND

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 21 LNatSchG

§ 29 SiWG

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 BauNO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - FERIENBAUERNHOF - (§ 11 BauNO)

Das Sonstige Sondergebiet dient der Fremdenbeherbergung auf einem landwirtschaftlichen Betrieb mit dem Ziel des Dorferlebnisses. Der Störungsgrad des Sondergebietes entspricht dem eines Mischgebietes im Sinne von § 6 BauNO.

(2)

Zulässig sind:

1. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit neun Ferienwohneinheiten
2. eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen
3. Acht dem Beherbergungsgewerbe zugeordnete Ferienhäuser im Baufeld I mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und max. einer Ferienwohneinheit
4. Verwaltungs- und Büroräume die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen
5. eine Schank- und Speisewirtschaft
6. Sport- und Freizeit- und Gemeinschaftsangebote
7. Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen)
8. Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung
9. Stellplätze

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNO)

(1) Die maximale zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNO bezeichneten Anlagen bis zu 100% überschritten werden.

(2) Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen insgesamt um bis zu 100 m² überschritten werden.

(3) Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen innerhalb des Baugrundstücks insgesamt um bis zu 300 m² überschritten werden.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNO zulässig. Bauordnungsrechtliche Beläge bleiben unberührt.

4. MINDESTGRÖÙE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 12.000 m².

5. 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)

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.

6. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)

Die Begründung oder Teilung von Wohngegenstück oder Teileigentum, sowie die Begründung von Bruchteileigentum unterliegt der Genehmigung der Stadt Fehmarn.

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

7.1 DACHFORMEN DER GEBAUDE

Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer.

Die Dachneigung der Wohngebäude muss zwischen 25° - 51° liegen.

7.2 MATERIAL DER WOHNGEBAUDE

(1) DÄCHER: ZULÄSSIG SIND FOLGENDE FARBNEN UND MATERIALEN:

- rote und anthrazitfarbene Dachpfannen und -schindeln
- Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
- Reetdächer

(2) Die Außenwände sind in roten Ziegel, naturfarbenen Holz und hellem Putz zulässig. Teilstufen (ohne Fensterflächen) mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

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 bereithalten.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 145 der Stadt Fehmarn im Ortsteil Puttgarden auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, südlich der Fährhafenstraße, westlich landwirtschaftlicher Flächen, 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 ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" und "Fehmarnsches Tagesblatt" am 14.03.2017.
2. Die fröhliche Bekanntmachung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.09.2019 durchgeführt.
3. Die Bekanntmachung und die gesetzliche Träger öffentlicher Beläge, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 17.03.2017 unterteilt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umwaltausschuss hat am 27.08.2019 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 25.09.2019 bis 25.10.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung und die damit verbundene Interessenabwägung vor dem Bau- und Umwaltausschuss und der Niederschrift abgegeben werden können, am 17.09.2019 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" und "Fehmarnsches Tagesblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Beläge, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 2. Okt. 2019

Siege

(Über Weier)
Bürgermeister

Oldenburg i.H., den 22.04.2021

Siege

(Offiziell best. Verm.-Ing.)

Der Bau- und Umwaltausschuss hat am 25.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beläge am 16.04.2021 sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Beläge, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 2.6. MRZ. 2021

Siege

(Über Weier)
Bürgermeister

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 2.6. MRZ. 2021

Siege

(Über Weier)
Bürgermeister

Der Bau- und Umwaltausschuss hat am 25.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beläge am 16.04.2021 sowie die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Beläge, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 17. MAI 2021

Siege

(Über Weier)
Bürgermeister

Die Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.05.2021 durch Abdruck eines Hinweises in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" und "Fehmarnsches Tagesblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Die Begründung besteht aus der Planzeichnung