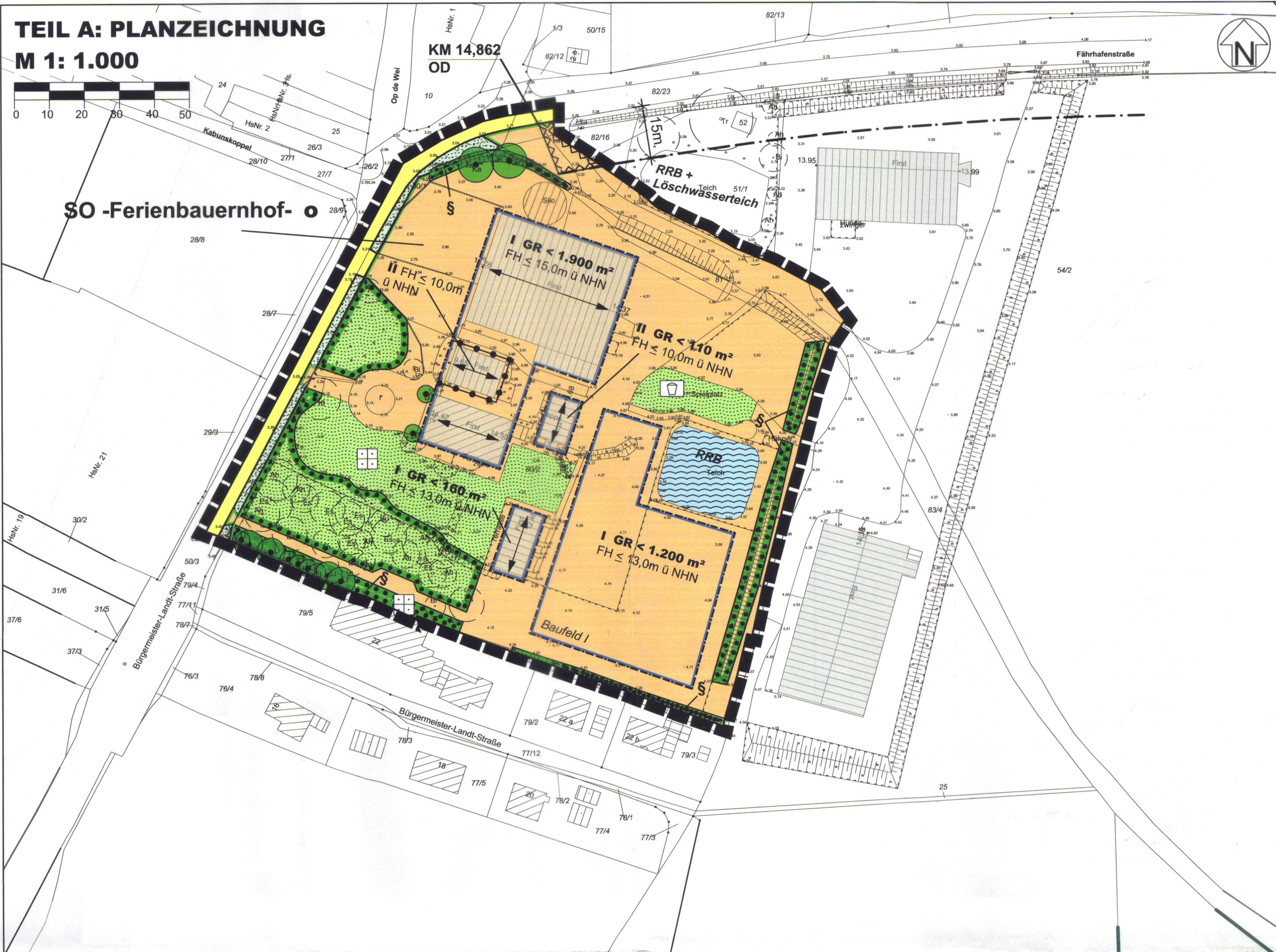


BEBAUUNGSPLAN NR.145 DER STADT FEHMARN

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



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - FERIENBAUERNHOF** (§ 11 BauNVO)

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 BauNVO.

Zulässig sind:

 1. Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes mit neun Ferienwohneinheiten
 2. eine Wohnung für Betreiber oder 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
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - (1) Die maximale zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO 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.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - 3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Baurechtliche Belange bleiben unberührt.
- MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks beträgt 12.000 m².
- 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.
- SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)

Die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum, sowie die Begründung von Bruchteilseigentum unterliegt der Genehmigung der Stadt Fehmarn.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - 7.1 DACHFORMEN DER GEBÄUDE**

Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung der Wohngebäude muss zwischen 25° - 51° liegen.
 - 7.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**
 - (1) Dächer: Zulässig sind folgende Farben und Materialien:
 - 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. Teilflächen (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 bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb.ch.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 und südlich der Bürgermeister-Landt-Straße, westlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.03.2017 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 17.03.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.08.2019 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 25.09.2019 bis 25.10.2019 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 17.09.2019 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 auszuliegenden 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 10.09.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 26. OKT. 2019 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister
- Der katastrmäßige Bestand am 16.04.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Oldenburg i.H., den 22.04.2021 Siegel (Timo Aleksovski) - Offenti. best. Verm.-Ing.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.08.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.09.2020 bis 29.10.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 18.09.2020 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 auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Fehmarn unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Burg a.F., den 26. MRZ. 2021 Siegel (Jörg Weber) 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 29. MRZ. 2021 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 17.03.2021 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 einer 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 15. MAI 2021 in Kraft getreten. Burg a.F., den 17. MAI 2021 Siegel (Jörg Weber) Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungssatzung des Bebauungsplans Nr. 145 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

- | | | |
|--|-------------------------|--|
| I. FESTSETZUNGEN | RECHTSGRUNDLAGEN | II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER |
| GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN |
| ART DER BAULICHEN NUTZUNG | § 1 - 11 BauNVO | VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN |
| SONSTIGES SONDERGEBIET - FERIENBAUERNHOF - § 11 BauNVO | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN |
| MAß DER BAULICHEN NUTZUNG | § 16 BauNVO | HÖHENPUNKTE |
| GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | BÖSCHUNGEN |
| ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | § 16 BauNVO | ZAUN, VORHANDEN |
| FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB | NUMMERIERUNG DES BAUFELDES |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | §§ 22 und 23 BauNVO | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| OFFENE BAUWEISE | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME |
| BAUGRENZE | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | § 21 LNatSchG |
| VERKEHRSFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB | § 29 StWG |
| STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | | |
| STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | | |
| VERKEHRSGRÜN | | |
| GRÜNFLÄCHEN | | |
| PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB | | |
| HAUSGARTEN | | |
| SPIELPLATZ | | |
| WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES | | |
| WASSERFLÄCHEN | | |
| REGENRÜCKHALTEBECKEN | | |
| PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | | |
| ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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 | | |
| ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO | | |
| BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN | | |
| FIRSTRICHTUNG | | |

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 145

im Ortsteil Puttgarden auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich und südlich der Bürgermeister-Landt-Straße, westlich landwirtschaftlicher Flächen

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000
Stand: 25. März 2021

