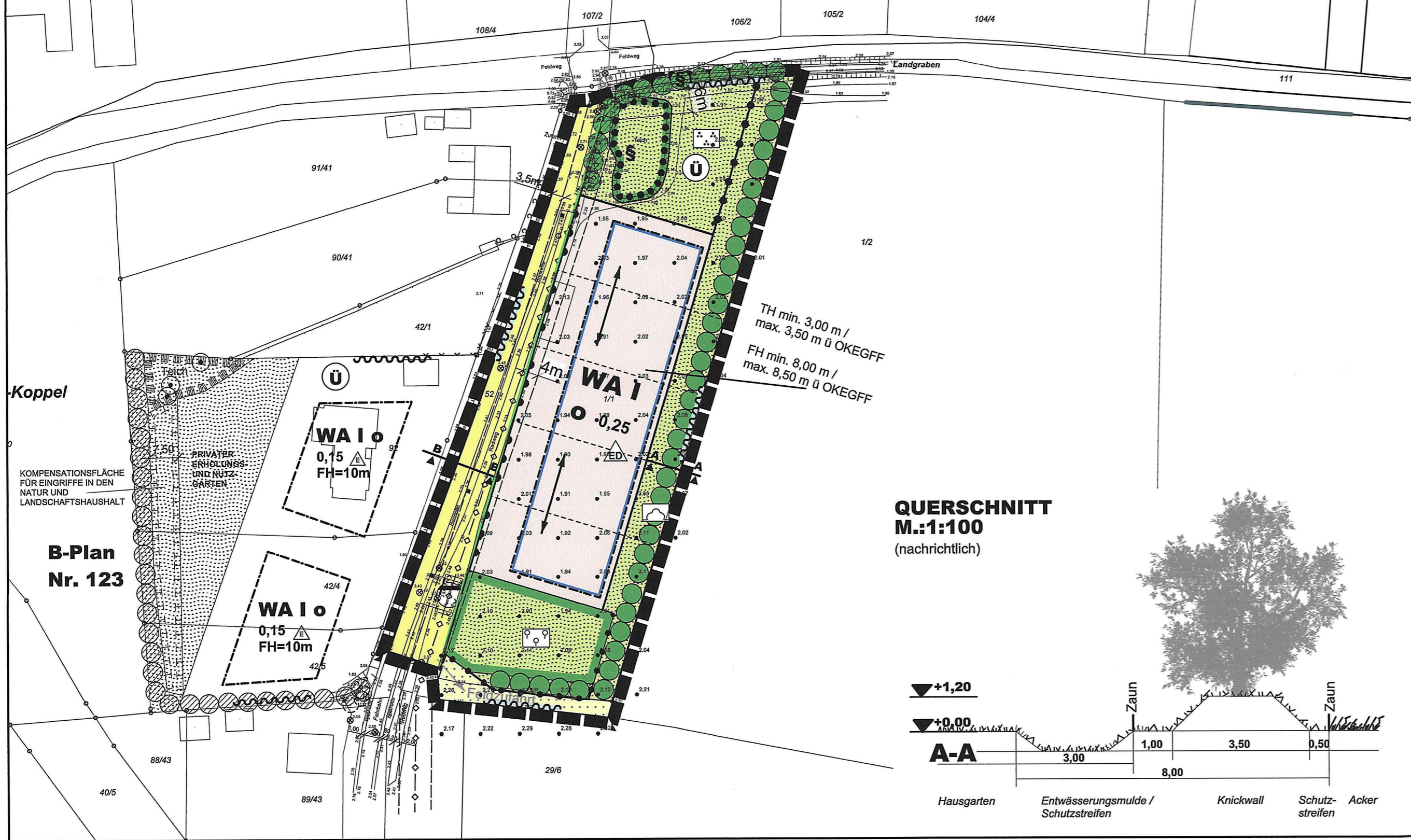
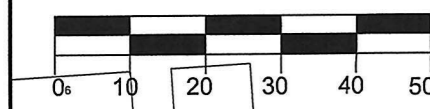


BEBAUUNGSPLAN NR. 139 DER STADT FEHMARN

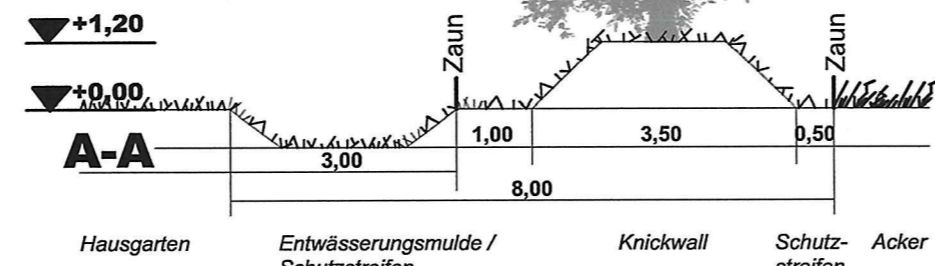
im Ortsteil Lemkendorf für ein Gebiet südlich der Kopendorfer Au, östlich der Straße Süderdoor

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



QUERSCHNITT M.:1:100 (nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
	ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
	GRUNDFLÄCHENZAHL	
	MINDEST-/MAXIMALE TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
	MINDEST-/MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
	EINZEL-/DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
	BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN (AUSGENOMMEN RETTUNGSWESEN)	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
	PUMPSTATION	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	UNTERIRDISCH (VERROHRTES VERBANDSGEWÄSSER)	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	WIESE	
	STREUOBSTWIESE	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET	

RECHTSGRUNDLAGEN

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	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
	ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 15 BauGB
	BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO
	FIRSTRICHTUNG	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
 - 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.
 - 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.
 - NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den Teilflächen, die sich jeweils zwischen Straßengrenzlinie und straßenseitiger Baugrenze erstrecken, die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und sonstigen baulichen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 unzulässig.
 - MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖSSE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhausgrundstücke beträgt 700 m².
 - Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 350 m².
 - 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.
 - BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Schlafräume und Kinderzimmer dürfen keine Fenster mit Sichtbeziehung zum Windpark besitzen.
 - Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Immissions- oder Schallschutz resultieren.
 - 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.
 - Innerhalb des Knickschutzstreifens ist eine Retentionsmulde zur Aufnahme von Oberflächenwasser zulässig.
 - 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 § 19 BNatSchG.
 - Die Maßnahmenfläche -Streuobstwiese- ist extensiv als Streuobstwiesen zu nutzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein Obstbaum als Hochstamm, 3xv, 14-16 STU, ungleichmäßig über die Fläche verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 7.1 MINDESTBEPFLANZUNG**

Im Plangebiet sind pro Grundstück mindestens zwei gebietstypische Laubbäume als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Verlust durch Sturmwirkungen oder aufgrund anderer Ereignisse zu ersetzen.
 - 7.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite muss zwischen 0,30 und 0,50 m über der Oberkante des Straßenaufbaus der Straße "Süderdoor" liegen.
 - 7.3 BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
 - 9.1 DÄCHER**
 - Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalddächer. Flach-, Pult- Zelt- und Tonnendächer sind nicht zulässig.
 - Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.
 - Zulässig sind folgende Farben und Materialien:
 - rote und rotbraune Dachpfannen und -schindeln
 - Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
 - Die Dächer von Nebenanlagen sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
 - 9.2 FASSADENMATERIALIEN**
 - Die Außenwände der Wohngebäude sind in Ziegel, Holz und Putz zulässig. Teilflächen (ohne Fensterflächen) mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.
 - Für Garagen und Carports sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude und Holz zulässig.

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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.11.2023 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 139 im Ortsteil Lemkendorf für ein Gebiet südlich der Kopendorfer Au, östlich der Straße Süderdoor, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

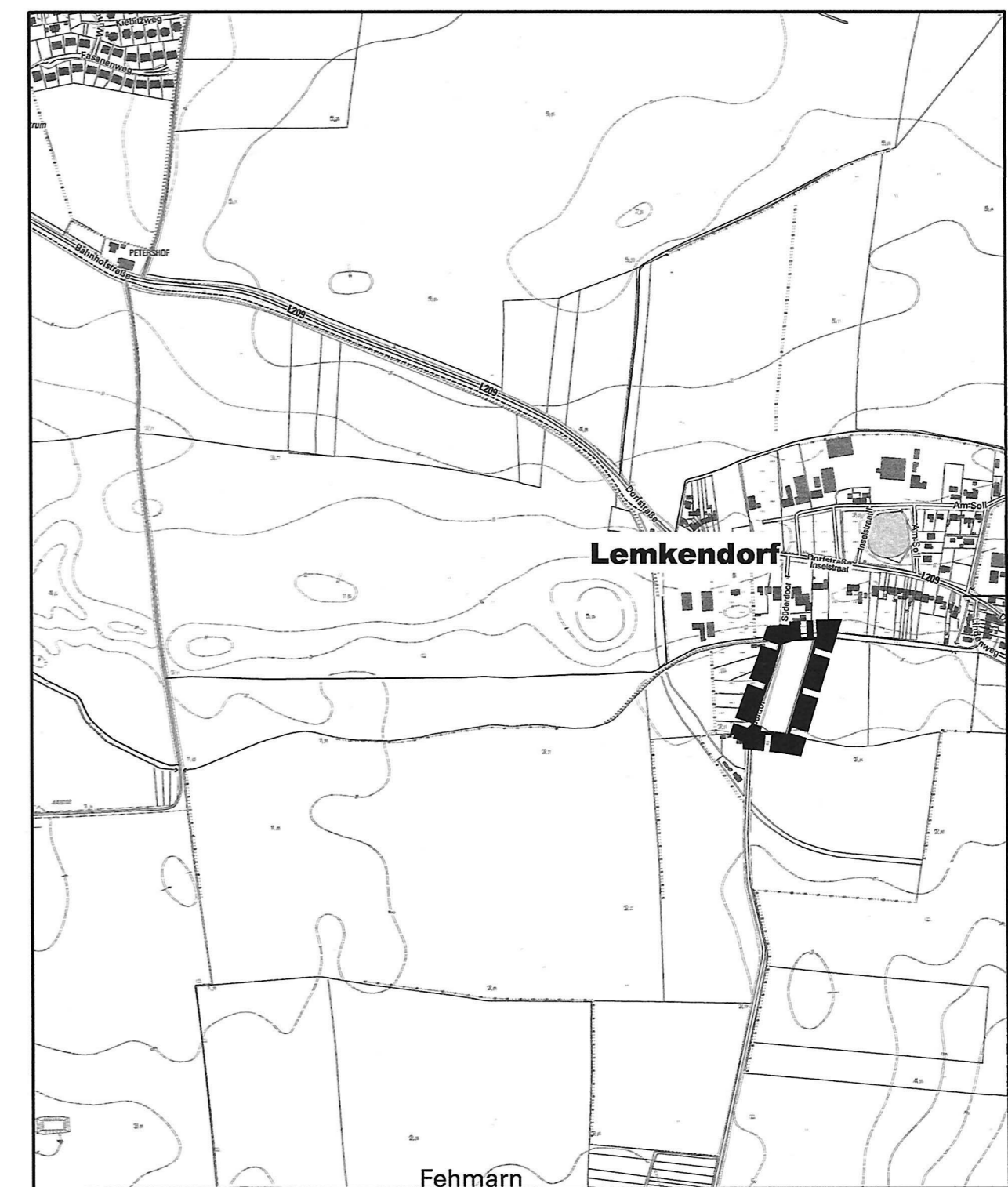
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 03.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten", "Teil Ostholstein-Nord" und im "Fehmarnschen Tagesblatt" am 30.01.2016.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.02.2018 durchgeführt. Die Behörden uns sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 05.01.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 14.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 24.04.2023 bis zum 26.05.2023 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten", "Teil Ostholstein-Nord" und im "Fehmarnschen Tagesblatt" am 14.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 24.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 29. MAI 2023
- (Weber)
-Bürgermeister-
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Oldenburg i.H., den 19. FEB. 2024
- (Alexander)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 30.11.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.11.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss bewilligt.
- Burg a.F., den 04. DEZ. 2023
- (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 04. DEZ. 2023
- (Weber)
-Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.11.2023 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 Erlösen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtmäßigkeit des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlith am 04. DEZ. 2023 in Kraft getreten.
- Burg a.F., den 18. MRZ. 2024
- (Weber)
-Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 139

im Ortsteil Lemkendorf für ein Gebiet südlich der Kopendorfer Au, östlich der Straße Süderdoor

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 15. November 2023



HINWEISE

- DIN-VORSCHRIFTEN:** Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Orthstraße 22, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- (VERROHRTE) VERBANDSGEWÄSSER:** Die Satzung des Wasser- und Bodenverbands Petersdorf a.F. ist zu beachten (u.a. beidseitige Unterhaltungsstreifen)