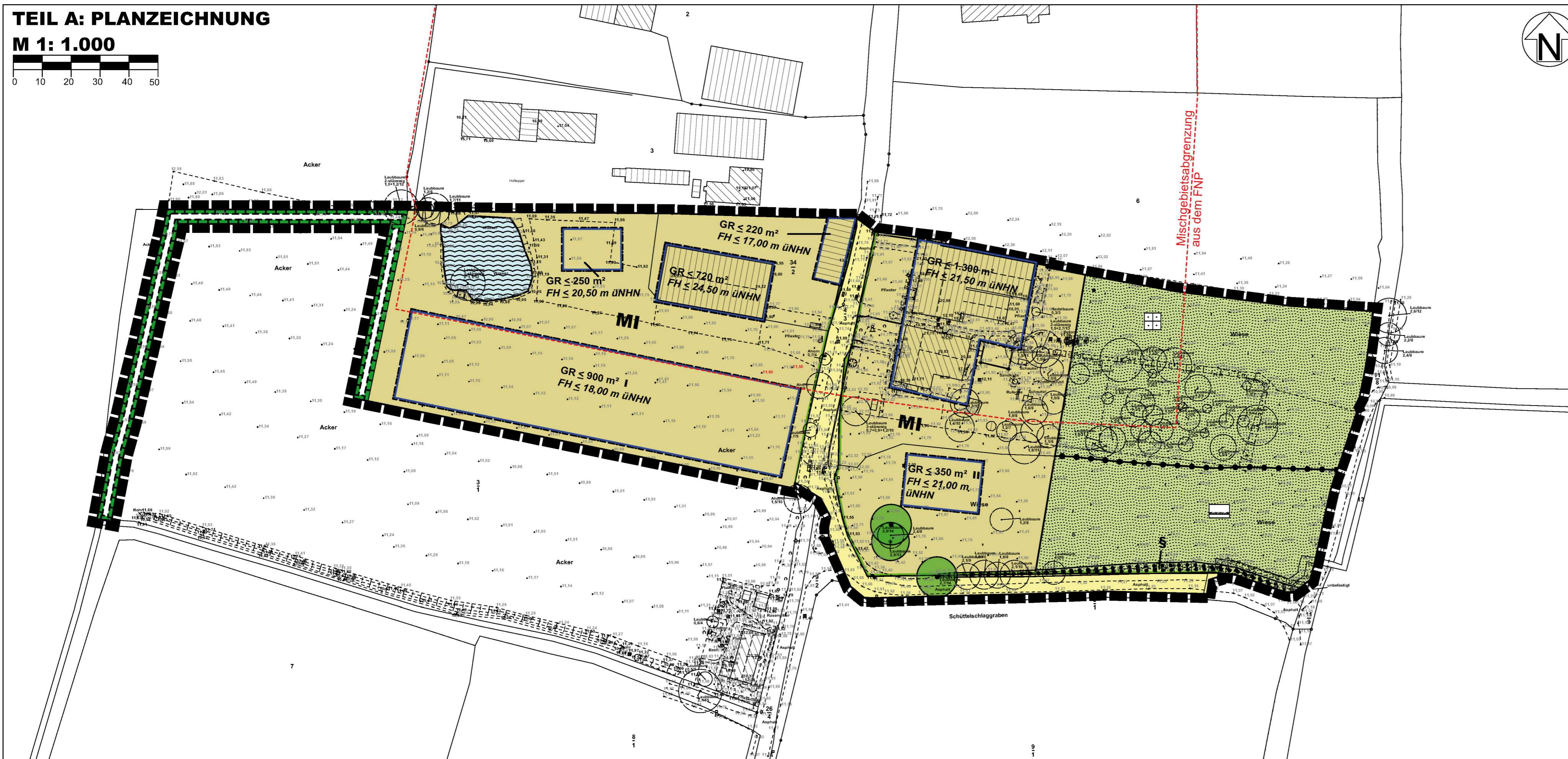
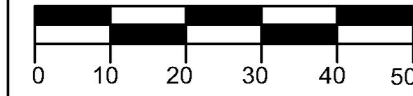


BEBAUUNGSPLAN NR. 156 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Ostermarkelsdorf für die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes um weitere touristische Wohneinheiten am südlichen Dorfrand, beidseitig der Ortsdurchfahrtsstraße, nördlich des Schüttelschlaggrabens

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 6 BauNVO
MD	MISCHGEBIET	

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR $\le 300 \text{ m}^2$	GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
FH $\le 16,00 \text{ m}$ ü NNH	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	

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

	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	FREIZEITFLÄCHE / WEIDE	
	HAUSGARTEN	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

	WASSERFLÄCHEN
--	---------------

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	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEGINNUNGEN
	HÖHENPUNKTE
	BÖSCHUNGEN
	BEZEICHNUNG DER MAßNAHMENFLÄCHE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

§	GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG
----------	-------------------------------	--------------------------------

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen und Vergünstigungsstätten) mit Ausnahme von Betriebsstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergünstigungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die maximal zulässigen Grundflächen **MI-Gebiet westlich der Verkehrsfläche** dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 200 m² überschritten werden.
 - Die maximal zulässigen Grundflächen **MI-Gebiet östlich der Verkehrsfläche** dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 100 m² überschritten werden.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)
 - Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 - Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im MI-Gebiet beträgt 8.000 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 Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche ist ein Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
- SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)
 - Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung der Stadt Fehmarn.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - DACHFORMEN DER GEBÄUDE**
 - Zulässig sind Sattel-, Walml-, Krüppelwalmdächer. Flach-, Pult- Zelt- und Tonnendächer sind nicht zulässig.
 - MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**
 - Dächer: Zulässig sind folgende Farben und Materialien:
 - rote und rotbraune Dachpfannen und -schindeln
 - Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
 - Reetdächer
 - Gründächer
 - Die Außenwände sind in Ziegel, Holz und 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, Orthstraße 22, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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.m. § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 156 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Ostermarkelsdorf für die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes um weitere touristische Wohneinheiten am südlichen Dorfrand, beidseitig der Ortsdurchfahrtsstraße, nördlich des Schüttelschlaggrabens, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom xx.xx.xxxx.
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmar.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 xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

- Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den Siegel (Möller) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Fehmarn unter www.stadtfehmar.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 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 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ örtlich 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 in Kraft getreten.

Burg a.F., den Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 156

für ein Gebiet im Ortsteil Ostermarkelsdorf für die Erweiterung eines bestehenden Beherbergungsbetriebes um weitere touristische Wohneinheiten am südlichen Dorfrand, beidseitig der Ortsdurchfahrtsstraße, nördlich des Schüttelschlaggrabens

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000

Vorentwurf

Stand: 14. März 2018

