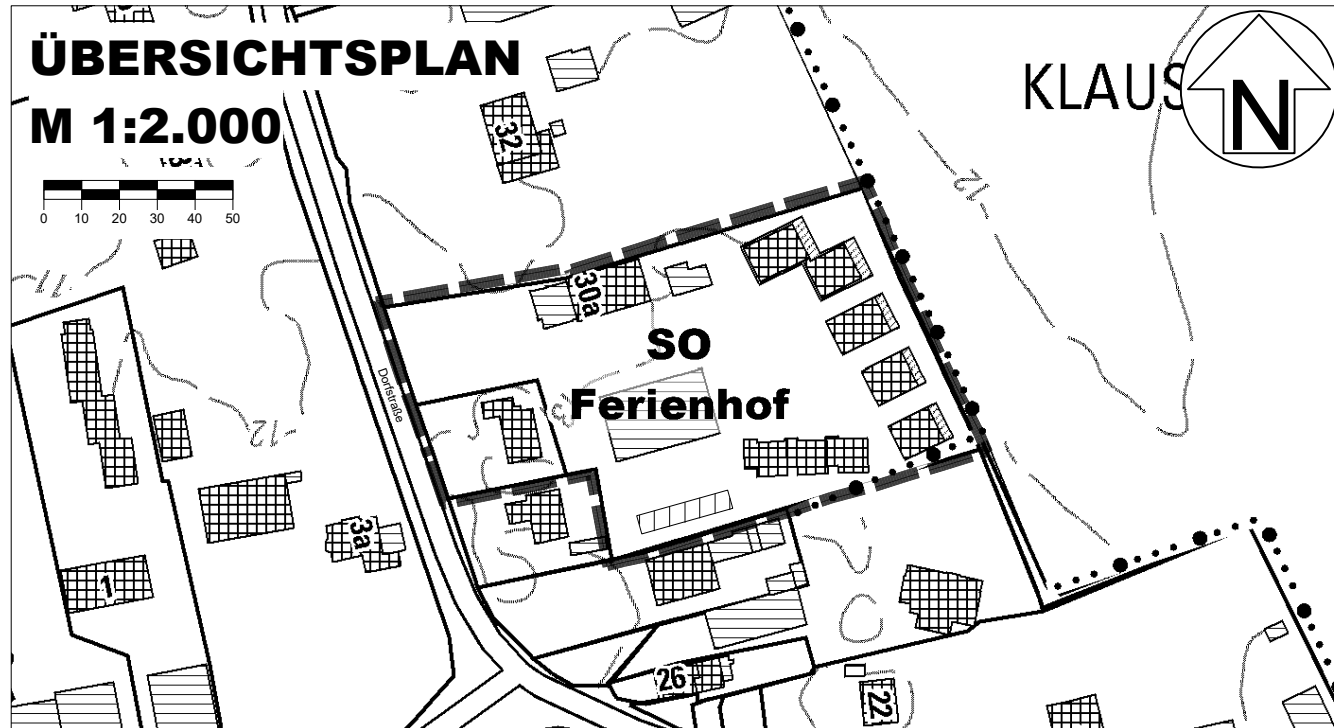




PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

RECHTSGRUNDLAGEN

 § 9 Abs. 7 BauGB

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2023

Die Festsetzungen der Planzeichnung und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 135 und der 1. Änderung gelten, mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung, dem Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen unverändert fort. Die Festsetzungen werden wie folgt neu gefasst:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - FERIENHOF (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet - Ferienhof - dient der Unterbringung touristischer Nutzungen, die der Erholung und dem Dorferlebnis dienen. Der Störungsgrad des Sondergebiets entspricht dem eines Mischgebiets im Sinne von § 6 BauNVO.

(2) Zulässig sind:

1. Beherbergungsbetrieb mit
 - Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen
 - Hofhotel
 - Betriebsleiterwohnung
2. Bäckerei/Konditorei
3. Schank- und Speisewirtschaft sowie Hofcafé
4. Sport-, Freizeit-, Seminar- und Gemeinschaftsangebote
5. Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung
6. 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)

- (1) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 155 % überschritten werden.
- (2) Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.

2.2 ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

Für das mittige Baufenster auf dem Flurstück 6/4 wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

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

HINWEISE:

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke

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 bereitgestellt.

Artenschutz

Die Vorschriften der §§ 39, 44 und 45 BNatSchG sind zu beachten.

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10, 13a Baugesetzbuch (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 135 im Ortsteil Klausdorf für einen bestehenden Ferienhof, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg, bestehend aus dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 13.11.2025.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.11.2025 durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Fehmarn www.stadtfehmarn.de sowie über das zentrale Internetportal des Landes www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung.
2. Auf Beschluss des Ausschusses vom 13.11.2025 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 05.12.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx im Internet unter www.stadtfehmarn.de und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt und Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Fehmarn www.stadtfehmarn.de sowie über das zentrale Internetportal des Landes www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
6. 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 (Weber)
-Bürgermeister-

7. 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.
8. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

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

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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 xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises im Fehmarnschen Tageblatt und Bereitstellung auf der Internetseite der Stadt Fehmarn www.stadtfehmarn.de sowie über das zentrale Internetportal des Landes www.schleswig-holstein.de/bauleitplanung ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in 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 (Weber)
-Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 135

im Ortsteil Klausdorf für einen bestehenden Ferienhof, östlich der Dorfstraße,
westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg

- Entwurf -