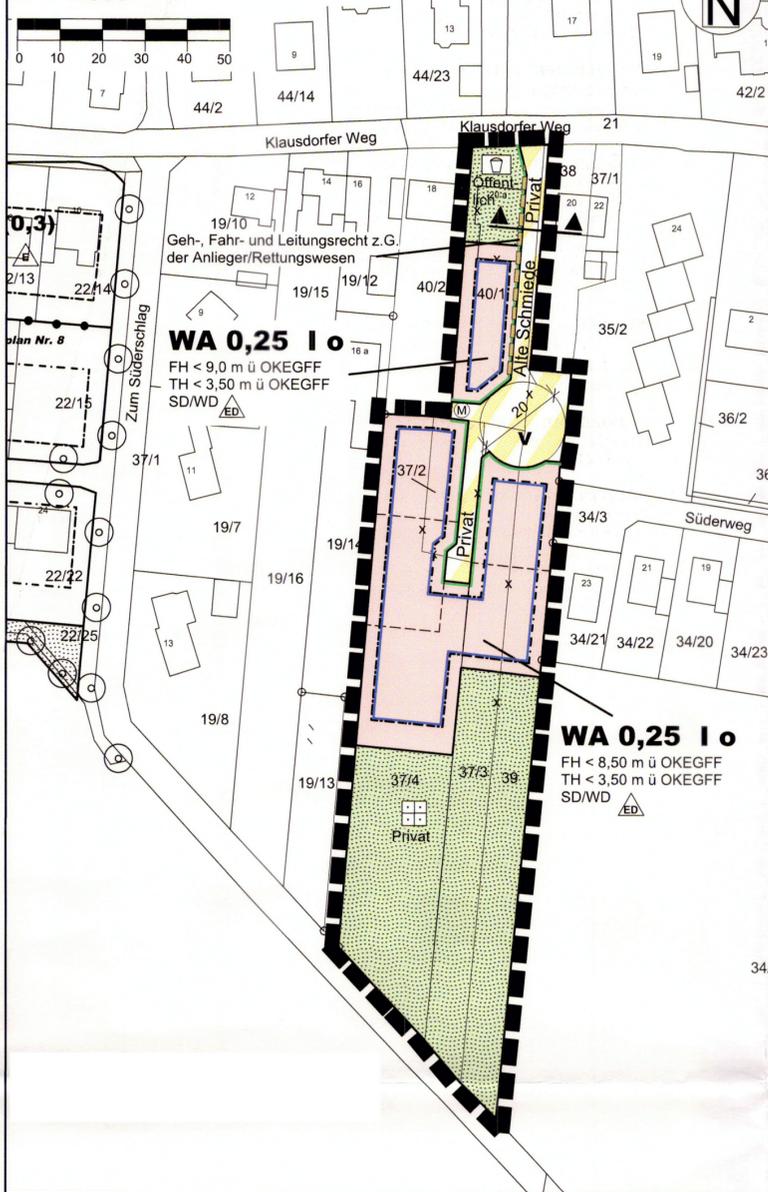


BEBAUUNGSPLAN NR. 121 DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25	GRUNDFLÄCHENZAHL	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH < 8,50 m ü OKEGFF	MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
TH < 3,50 m ü OKEGFF	MAXIMALE TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	SPIELPLATZ	
	HAUSGARTEN	
SONSTIGE PLANZEICHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN		§ 9 Abs. 4 BauGB
SD	SATTELDACH	
WD	WALMDACH	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEBEICHUNGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	MÜLLSAMMELPLATZ	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen "Beherbergungsbetriebe" und "sonstige nicht störende Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)
In allen Baugebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten.
 - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite darf nicht mehr als 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist die Oberkante der Straßenmitte des Klausdorfer Weges im Bereich der Einmündung zum Plangebiet.
Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und der der Erschließungsanlage abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
Terrassen und Balkone im Umfang der Ziffer 2.1 sind gem. § 23 Abs. 3 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke im WA-Gebiet beträgt für Einzelhäuser 430 m² und je Doppelhaushälfte 215 m².
- WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig und in einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)
Auf der privaten Grünfläche - Hausgarten - sind 10 großwachsende Obstbäume (Sämlingsveredelung) im Abstand von 8 x 8 m anzupflanzen.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.06.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.121 im Ortsteil Niendorf auf Fehmarn, südlich des Klausdorfer Weges, östlich der Straße "Zum Süderschlag" und westlich des Süderweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im "Fehmarnschen Tagesblatt" am 04.03.2015.
 - Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 16.09.2014 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 27.01.2015 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 16.03.2015 bis zum 20.04.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im "Fehmarnschen Tagesblatt" am 04.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 23.03.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 21. APR. 2015 (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Oldenburg, den 07. JULI 2015 (Ruwordt) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Burg a.F., den 25. JUNI 2015 (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Burg a.F., den 23. JUNI 2015 (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Burg a.F., den 23. JULI 2015 (Jörg Weber) -Bürgermeister-

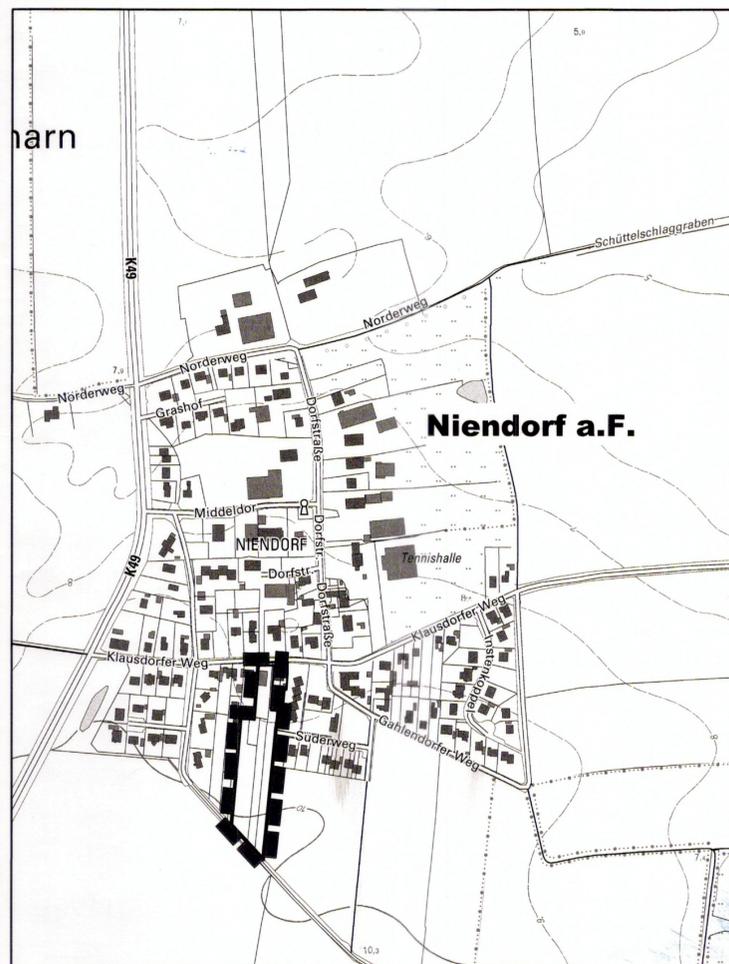
SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 121

im Ortsteil Niendorf auf Fehmarn, südlich des Klausdorfer Weges, östlich der Straße "Zum Süderschlag" und westlich des Süderweges

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 25. Juni 2015



QUERSCHNITT PLANSTRAßE M 1: 100

