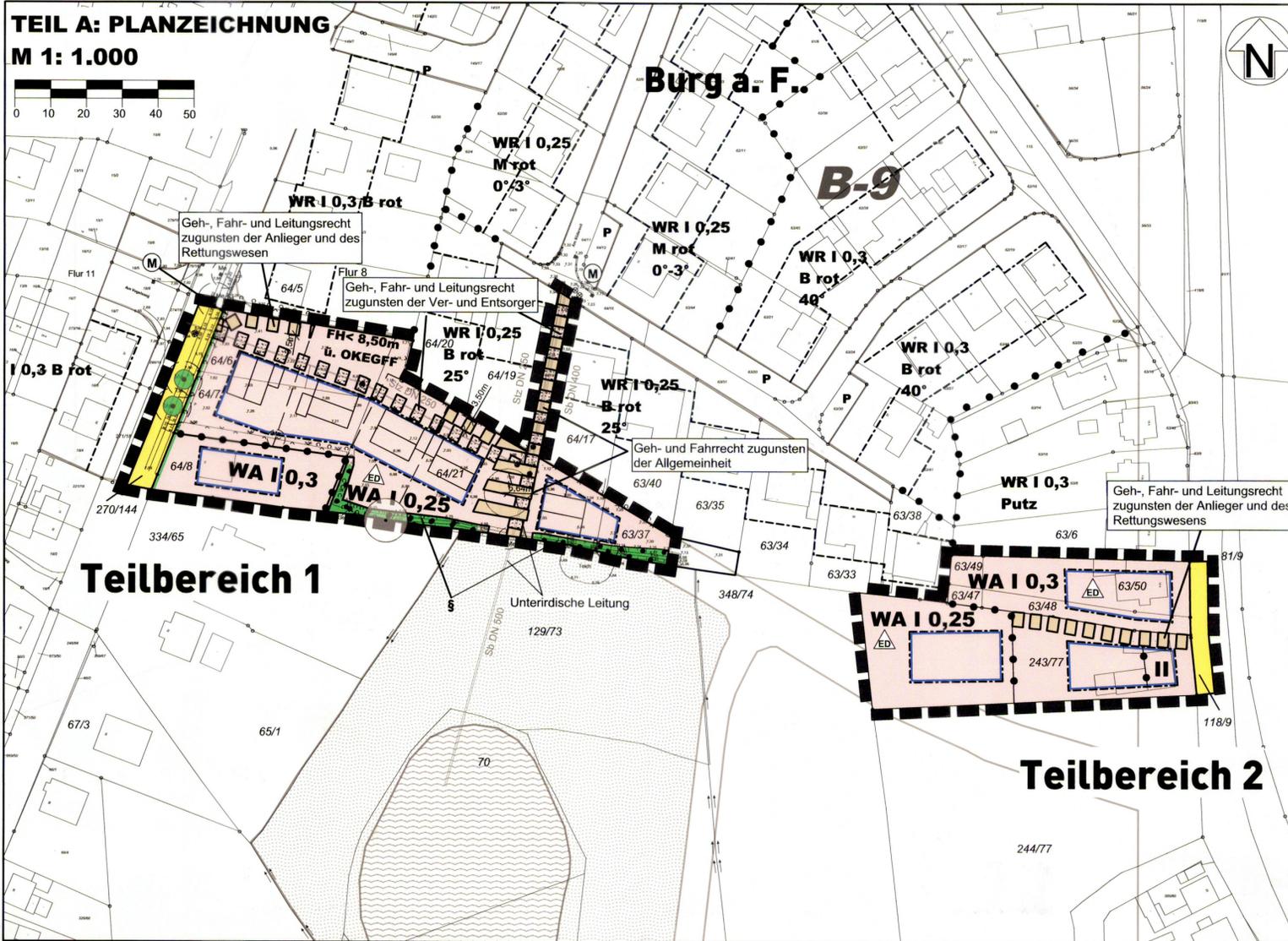
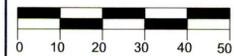


BEBAUUNGSPLAN NR.108 DER STADT FEHMARN

für Teilbereich 1: ein Gebiet östlich vom Staakensweg, südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel,
für Teilbereich 2: ein Gebiet westlich der Strandallee, südlich vom Südersoll, nordwestlich vom Klemmweg

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.09.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 108 der Stadt Fehmarn, für Teilbereich 1: ein Gebiet östlich vom Staakensweg, südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel, für Teilbereich 2: ein Gebiet westlich der Strandallee, südlich vom Südersoll, nordwestlich vom Klemmweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 13.09.2012. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.10.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 15.10.2013 durchgeführt worden.
 - Die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 30.09.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 11.02.2014 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 07.04.2014 bis zum 07.05.2014 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.03.2014 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tageblatt“ örtlich bekannt gemacht worden.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Burg a.F., den 04. JUNI 2014
 Siegel (Otto-Uwe Schmiedt) -Bürgermeister-
- Oldenburg i.H., den 24. MARZ 2015
 Siegel (Ruwaldt) -Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Burg a.F., den 25. SEP. 2014
 Siegel (Otto-Uwe Schmiedt) -Bürgermeister-
- Burg a.F., den 29. SEPT. 2014
 Siegel (Otto-Uwe Schmiedt) -Bürgermeister-
- Burg a.F., den 11. JUNI 2015
 Siegel (Weber) (Otto-Uwe Schmiedt) -Bürgermeister-

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 BauNVO
 FH< 8,50m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
 Ü. OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

△ NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
--- BAUGRENZE §§ 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

--- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
--- STRASSENVERKEHRSLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

--- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER ODER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
■ ■ ■ ■ GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGER ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

○ VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
○ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
--- GEPLANTE FLURSTÜCKSGRENZEN
(M) MÜLLSAMMELPLATZ
○ PRÄGENDE EICHE

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ GESCHÜTZTES BIOTOP § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. 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, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen im Teilbereich 1, gemessen auf der erschließungsseitigen Gebäudemitte, darf nicht mehr als 0,60m über der Oberkante des Staakensweges liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Staakensweg und der dem Staakensweg abgewandten Gebäudefront. Bei abfallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Staakensweg und erschließungsseitiger Gebäudefront.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,25 im Teilbereich 1 durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 150% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,625 überschritten werden.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ von 0,3 im Teilbereich 2 durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,6 überschritten werden.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

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

4.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, und überdachte Stellplätze und Garagen müssen von der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 5,00 m einhalten.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 108

für Teilbereich 1: ein Gebiet östlich vom Staakensweg, südlich vom Südersoll, nördlich der Reiterkoppel, für Teilbereich 2: ein Gebiet westlich der Strandallee, südlich vom Südersoll, nordwestlich vom Klemmweg

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 25. September 2014

