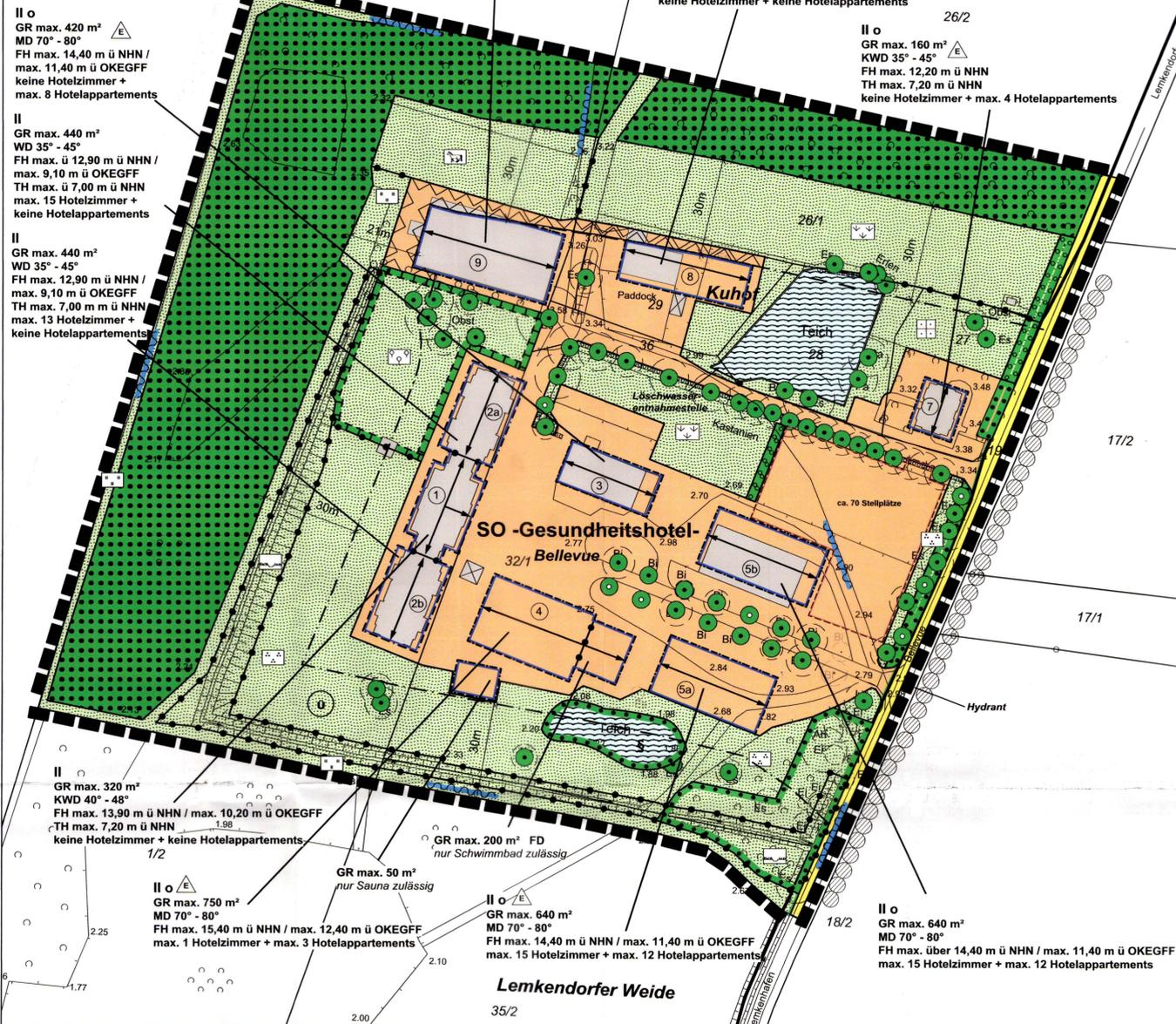


2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "BELLEVUE" ALS VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONDERGEBIET -GESUNDHEITSHOTEL-** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Gesundheitshotel dient der gesundheitlichen und sportlichen Versorgung, sowie der Beherbergung. Die Hotelzimmer und Hotelappartements sind ausschließlich der touristischen Nutzung im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb als Gesundheitshotel mit gesundheitlichen und sportlichen Angeboten zur Verfügung zu stellen. Eine Nutzung für das Dauerwohnen oder das überwiegende Wochenendwohnen ist ausgeschlossen.
 - Zulässig sind:
 - Gesundheitshotel zur Versorgung mit gesundheitlichen und sportlichen Angeboten,
 - 59 Hotelzimmer und 39 Hotelappartements, die dem Gesundheitshotel zugeordnet sind und ausschließlich einem ständig wechselnden Personenkreis dienen,
 - Sanitär- und Betriebsräume,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Einrichtungen für gesundheitliche, sportliche und soziale Zwecke,
 - Seminarräume,
 - Räume und Gebäude für freie Berufe, die dem Gesundheitshotel zugeordnet sind,
 - Einrichtungen der Verwaltung,
 - eine Betreiberwohnung, eine Hausmeisterwohnung, drei sonstige Betriebswohnungen,
 - eine Reit-/Gerätehalle, ein Pferdestall,
 - Werkräume und Werkstatt.
 - Gemäß § 31 BauGB kann ausnahmsweise die Gesamtanzahl der maximalen Hotelzimmer und Hotelappartements in den einzelnen Baubereichen überschritten werden, bei Einhaltung der Gesamtsumme von maximal 98 Hotelzimmern oder Hotelappartements.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)

In den Baubereichen 1-7 kann die festgesetzte Grundfläche für Terrassen und Balkone gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 25 % überschritten werden.
 - 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.
- MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Für das Sondergebiet -Gesundheitshotel- wird eine Mindestgrundstücksgröße von 18.500 m² festgesetzt.
 - ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Stellplatzanlage sind 14 standortgerechte, heimische, hochstämmige Laubbäume anzupflanzen.
 - 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)

Diese 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 § 15 BNatSchG.

 - Maßnahmenfläche "Streuobstwiese"

Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen. Es sind 20 Obstbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, 14 -16 STU, ungleichmäßig über die Fläche verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

- | | | |
|--|--|--|
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | SONSTIGES SONDERGEBIET | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 11 BauNVO |
| | MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL AN HOTELZIMMERN UND HOTELAPPARTEMENTS JE BAUBEREICH | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO |
| MASS DER BAULICHEN NUTZUNG | | |
| GR max. | GRUNDFLÄCHE | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | |
| FH max. 10m ü NHN / max. 7m ü OKEGFF | FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL / ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODEN | |
| TH max. 4m ü NHN | TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL | |
| BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO |
| | OFFENE BAUWEISE | |
| | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG | |
| | BAUGRENZE | |
| VERKEHRSFLÄCHEN | | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | |
| GRÜNFLÄCHEN | | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | GRÜNFLÄCHEN | |
| | PARKANLAGE | |
| | REITPLATZ | |
| | STREUOBSTWIESE | |
| | WIESE | |
| | GRABEN/ GRABENBEGLEITGRÜN-/PFLEGESTREIFEN | |
| | RUDERALFLÄCHE | |
| | HAUSGARTEN | |
| WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES | | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB |
| | WASSERFLÄCHEN (HIER FEUERLÖSCHTEICH UND ENTENTEICH) | |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET) | |
| 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 ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | ANPFLANZEN VON BÄUMEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | ERHALTUNG VON BÄUMEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| SONSTIGE PLANZEICHEN | | |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB |
| | STELLPLÄTZE | |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | |
| | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND | § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG | | § 9 Abs. 4 BauGB
i.V. mit § 84 LBO |
| KWD | KRÜPPELWALMDACH | |
| SD | SATTELDACH | |
| WD | WALMDACH | |
| MD | MANSARDdach | |
| FD | FLACHDACH | |
| 30° - 40° | DACHNEIGUNG | |
| | FIRSTRICHTUNG | |
| II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER | | |
| | VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN | § 21 NatSchG |
| | VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN | |
| 26 | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN | |
| 2,89 | HÖHENPUNKTE | |
| | BÖSCHUNGEN | |
| | ZAUN, VORHANDEN | |
| | FLÄCHEN FÜR WALD | |
| 9 | BAUBEREICHE | |
| III. NACHRICHTLICHE MITTELUNGEN | | |
| | VORHANDENE KNICKS | § 21 NatSchG |
| | WALDSCHUTZSTREIFEN | § 24 LWaldG |
| | BEANTRAGTE REDUZIERUNG DES WALDSCHUTZSTREIFENS IM BAUBEREICH 8 UND 9 | |

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10, 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 30.09.2015 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Fehmarn für das Gebiet der ehemaligen Fachklinik Bellevue auf Fehmarn, südlich von Lemkendorf, östlich von Gollendorf, nördlich von Lemkenhafen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 11.02.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord am 17.04.2014 und im "Fehmarnsches Tagesblatt" am 22.04.2014.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.04.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.04.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 09.06.2015 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 06.08.2015 bis zum 07.09.2015 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 "Fehmarnsches Tagesblatt" am 29.07.2015 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 29.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 1.0. SEP. 2015 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Der katastermäßige Bestand am 26.02.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 1.0. MARZ. 2016 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 0.5. NOV. 2015 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Burg a.F., den 1.1. MARZ. 2016 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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 2.2. MARZ. 2016 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 2.2. MARZ. 2016 in Kraft getreten.

Burg a.F., den 2.2. MARZ. 2016 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 24 "BELLEVUE" ALS VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

für das Gebiet der ehemaligen Fachklinik Bellevue auf Fehmarn, südlich von Lemkendorf, östlich von Gollendorf, nördlich von Lemkenhafen

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 30. September 2015

