B-Plan 54 c Stadt Fehmarn Südstrand (Haus des Gastes)

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO	Sonstiges Sondergebiet	§9(1) Nr.1 BauGB §4 BauNVO

Flächen für Versorgungsanlagen

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§9(1) Nr.12,14 und (6) BauGB
	Fernwärme	
	städtische Abwasserpumpstation	

Maß der baulichen Nutzung

GRZ	Grundflächenzahl	§9(1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO
GR	maximale Grundfläche	§9(1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO
OK	Oberkante als Höchstmaß	§9(1) Nr.1 BauGB §16 BauNVO

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	§9(1) Nr.2 BauGB §22 und §23 BauNVO
	Baulinie	§9(1) Nr.2 BauGB §22 und §23 BauNVO

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie	§9(1) Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§9(1) Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§9(1) Nr.11 BauGB
P	Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche	
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	

Grünflächen

	Grünflächen hier: private Grünflächen, öffentliche Grünflächen	§9(1) Nr.15 u. (6) BauGB §9(1) Nr.13 BauGB
	Zweckbestimmung: öffentlicher Badestrand	
	Zweckbestimmung: Parkanlage	
Grasflur/ Strauchflur	Zweckbestimmung: intensiv genutzte Grasflur/ Strauchflur	

Wasserflächen

	Wasserflächen	§9(1) Nr.16 u. (6) BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft	§9(1)Nr.20 und (6)BauGB
E	Zweckbestimmung: Entwicklung einer ungestörten Düne	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier:lockere Strauchpflanzung	§9(1)Nr.25a und (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Hecken, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§9(1)Nr.25b und (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§9(7) BauGB
	Wegfallende Nutzungen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§1(4) und §16(5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: Öltank, Abfallplatz	§9(1) Nr.4 und 22 BauGB
FD	Flachdach	
PD	Pultdach	
22°	maximale Dachneigung	

Darstellungen ohne Normcharakter

	Wegfallende Nutzungen	
12 / 27	Flurstücknummern	
	Flurstückgrenzen	
15,6m	Maßangaben in Metern	

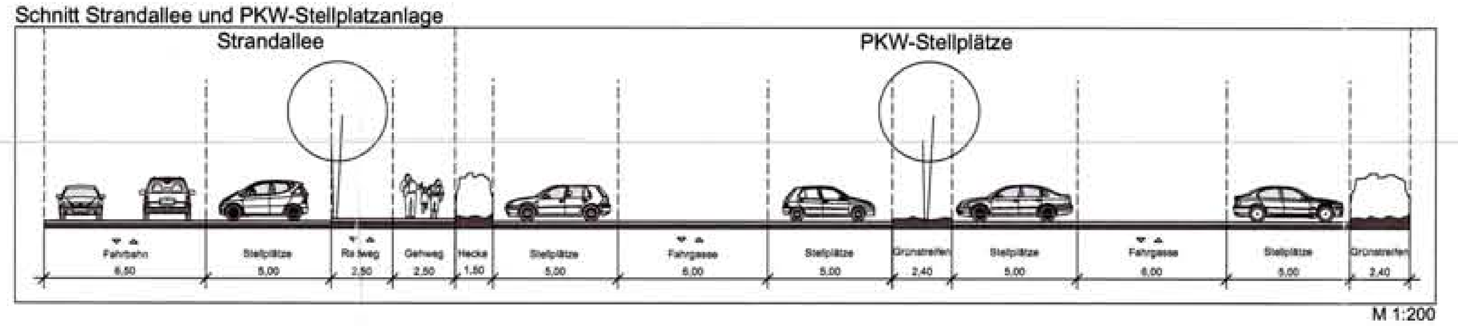
nachrichtliche Übernahme

D Meerwasserwellenbad	Meerwasserwellenbad - Einzelanlage , die dem Denkmalschutz unterliegt	
D Burgruine Glambek	Burgruine Glambek - Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt	
	Gewässer- und Erholungsschutzstreifen nach § 11 LNatSchG	
	Bauverbotsstreifen nach § 80 Abs. 1 LWG	
	unterirdische Leitungen	

Es gilt die BauNVO vom 23. 1. 1990 in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.4.1993
Es gilt die PlanzV vom 18. 12. 1990

PLANZEICHNUNG - TEIL A - B-PLAN 54C

Schnitt Strandallee und PKW-Stellplatzanlage



M 1:1000

Text - TEIL B - B-PLAN 54C

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH BAUGESETZBUCH (§ 9 BauGB, BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 In dem Sondergebiet SO1A „Meerwasserwellenbad" nach §11 BauNVO sind zulässig:
- Meerwasserwellenbäder
- Gastronomie bis zu einer Grundfläche von 200qm

In dem Sondergebiet SO1B „Terrassensockel" nach §11 BauNVO sind zulässig:
- Terrassensockel
- Umgrenzungsmauern
- ein Verbindungsgang zum SO2

1.2 In dem Sondergebiet SO2 „Verbindungsgänge" nach §11 BauNVO ist zulässig:
- ein Verbindungsgang

1.3. In dem Sondergebiet SO3 „Hallenbad" nach §11 BauNVO sind zulässig:
- Hallenbäder
- Zu deren Betrieb notwendige Nebenräume
- Wasserrutschen
- Gastronomie bis zu einer Grundfläche von 300qm

1.4. In dem Sondergebiet SO4 „Außenschwimmbecken und Wasserrutschen" sind zulässig:
- Außenschwimmbecken
- Wasserrutschen

1.5. In dem Sondergebiet SO5 „Verwaltung und Einzelhandel" sind zulässig:
- Gebäude, die der Kurverwaltung dienen.
- Gebäude, die dem Tourismusservice Fehmarn dienen.
- Ein Blockheizkraftwerk zur Versorgung des Gebietes.
- Einzelhandel im Zusammenhang mit touristischer Nutzung auf maximal 800qm Geschossfläche, wie z.B. Kioske, Andenkenläden oder Shops mit Urlaubsequipment, wobei auch Lebensmittel oder Textilien in untergeordneten Mengen angeboten werden können. Die Ansiedlung von Grenzhandelsmärkten sowie von Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, wie z.B. Lebensmittelvollsortimentern, Lebensmitteldiscountmärkten oder sonstigen Fachmärkten, z.B. mit Textilien, ist ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Für neu zu errichtende bauliche Anlagen sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Die Höhenangaben beziehen sich auf NN, sofern im B-Plan nicht ausdrücklich ein anderer Bezugspunkt genannt ist. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

2.2. In den Sondergebieten SO1B und SO2 ist ein Verbindungsgang zulässig. Der Verbindungsgang darf eine maximale Breite von 9m und eine maximale Höhe von 3,45m, gemessen von der Oberkante des vorhandenen Sockels, nicht überschreiten. (§23 (3) BauNVO)

2.3. In dem Sondergebiet SO3 ist eine Überschreitung der östlichen Baulinie in geringem Umfang zur Errichtung überdachter Eingangsbereiche zulässig.

2.4. Wahlweise im SO3 oder im SO4 ist zur Errichtung von Wasserrutschen ein Rutschenturm zulässig. Dieser darf eine maximale Höhe von 16,7m ü.NN. nicht überschreiten.

2.5. In dem Sondergebiet SO4 sind Außenschwimmbecken nur bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

2.6. Im Bereich des SO5 ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zur Errichtung eines Abgasschornsteines für ein Blockheizkraftwerk zulässig

3. NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1. Im gesamten Geltungsbereich sind mit Ausnahme von Terrassen und Wegen Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) BauNVO außerhalb der gesondert gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen.

3.2. Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze außerhalb der Sonderverkehrsflächen „öffentliche Parkplätze" ausgeschlossen.

4. PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE FÜR BÄUME, STRÄUCHER UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25a UND 25b BauGB)

4.1. Auf der Südseite der Strandallee ist im Plangeltungsbereich zwischen Fußgängerbereich und Straßenverkehrsfläche je angefangene 12,50 m ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen hochstämmigen Laubbaum zu ersetzen. Die Gehölzarten und Gehölzqualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.2. Innerhalb der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Laubgehölze zu ersetzen.

4.3. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Laubgehölze zu ersetzen. Die Gehölzarten und Gehölzqualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.4. Innerhalb der öffentlichen Parkflächen ist im Plangeltungsbereich je angefangene 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen hochstämmigen Laubbaum zu ersetzen. Die Gehölzarten und Gehölzqualitäten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.5. Im Bereich südlich und östlich des SO4 sind lockere Strauchpflanzungen anzulegen. Diese dürfen eine Höhe von 1,2m dauerhaft nicht überschreiten.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) NR. 20 BAUGB

5.1. Die Flächen zur Entwicklung einer ungestörten Düne sind dauerhaft vor Beeinträchtigungen der Dünenentwicklung zu schützen. Schadstellen sind zu beseitigen.

6. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§14 LBO)

6.1 Im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2 sind Verbindungsgänge zum SO3 aus transparenten Materialien herzustellen. Der Durchblick durch die Baukörper soll auch durch Wände oder Möblierung im Inneren nicht versperrt werden.

7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN - SCHALLSCHUTZ - (§9 (1) NR. 24 BauGB)

7.1. Betriebe und Anlagen sind im Plangeltungsbereich nur zulässig, wenn sie die in der nachstehenden Tabelle zusammengestellten Emissionsbeschränkungen in Form maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel (IFSP) erfüllen (Grundlage: § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO i.V. § 11 Absatz 2 BauNVO):

Sondergebiet	immissionswirksame flächenbezogener Schall-leistungspegel in dB(A) / qm Tag / Nacht
SO1	60/50
SO3	60/40
SO4	60/45
SO5	60/45

In den konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. im Falle von Prüfungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz sind die Nachweise zur Einhaltung der Emissionsbeschränkungen wie folgt zu führen:
a) Ableitung des für das jeweilige Betriebsgrundstück zutreffenden maximal zulässigen Beurteilungspegelanteils am maßgeblichen Immissionsort aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln Lw" mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen innerhalb des Plangebietes (Emissionshöhe = 1,0 m über Gelände).
b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, den gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteil für den betrachteten Betrieb einzuhalten.
Für den Nachweis gelten folgende Einschränkungen:
· Anlagen im Sinne des BImSchG, in deren Einwirkungsbereich im Sinne von Nr. 2.2 der TA Lärm keine schutzwürdige Nutzung in der Nachbarschaft liegt, bedürfen keines Nachweises.
· Der Nachweis ist nur zu erbringen für schutzwürdige Nutzungen außerhalb desGeltungsbereiches des Bebauungsplanes.

8. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

8.1. Das Plangebiet liegt unterhalb des Sturmflutsicheren Niveaus von 3,5m ü.NN. Bei Neubaumaßnahmen sind Vorkehrungen zum Schutz vor Überschwemmungen und Unterspülungen zu treffen.

8.2 Die Baufenster liegen innerhalb des 100m breiten Gewässerschutzstreifens sowie innerhalb der Bauverbotszone. Vor der Bebauung sind Ausnahmegenehmigungen bei der UNB und beim ALR in Kiel einzuholen.

8.3 Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß §34 (4) Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

8.4 Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen etc. sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

8.5 Die Wirksamkeit des Leuchtfeuers Burgstaaken in Verbindung mit dem Leuchtturm Staberhuk als Richtfeuerlinie muss bei allen geplanten Maßnahmen erhalten bleiben.

8.6 Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach §31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.03.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.54c, für das Gebiet zwischen dem Ostseestrand im Süden und der Strandallee im Norden sowie zwischen dem "Haus des Gastes" im Westen und dem „IFA" Hotelkomplex und den öffentlichen Stellplatzflächen im Osten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn vom 24.06.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Fehmarnschen Tageblatt am 12.08.2004 und in den Lübecker Nachrichten am 20.08.2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 06.09.2005 durchgeführt worden.

3. Die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sind, sind mit Schreiben vom 13.06.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat am 20.09.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und des Umweltberichtes dazu beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, wurden nach § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 20.09.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung und des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 30.09.2005 bis zum 04.11.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.09.2005 im Fehmarnschen Tageblatt und am 24.09.2005 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

7. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.12.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Der Entwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54c wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 20.12.2005 bis zum 06.01.2006 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13.12.2005 im Fehmarnschen Tageblatt und in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.

9. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Fehmarn hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.01.2006 geprüft.
Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die vorgenannten Verfahrensvermerke von Nr. 1 bis Nr. 9 werden als richtig bescheinigt.

Stadt Fehmarn, den 20. NOV. 2006
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 27. NOV. 2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg/H., den 07. DEZ. 2006

11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.03.2006 von der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie der Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.03.2006 gebilligt.

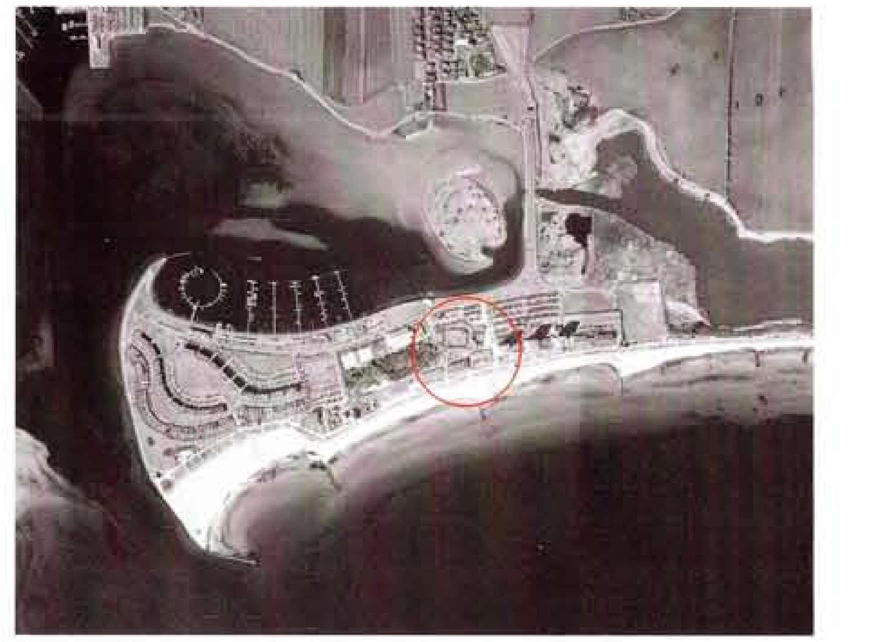
Stadt Fehmarn, den 20. NOV. 2006
Bürgermeister

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Stadt Fehmarn, den 20. NOV. 2006
Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn und die Stelle, bei welcher der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25. NOV. 2006 im Fehmarnschen Tageblatt und am 28. NOV. 2006 in den Lübecker Nachrichten 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 wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 29.11.2006 in Kraft getreten.

Stadt Fehmarn, den 29. NOV. 2006
Bürgermeister



Satzung der Stadt Fehmarn über den Bebauungsplan Nr. 54c

für das Gebiet zwischen dem Ostseestrand im Süden und der Strandallee im Norden sowie zwischen dem "Haus des Gastes" im Westen und dem „IFA" Hotelkomplex und den öffentlichen Stellplatzflächen im Osten