

BEBAUUNGSPLAN NR.129 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Sahrensdorf auf Fehmarn, südlich der L209, östlich der Ortsdurchgangsstraße, nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Fläche für die Landwirtschaft für das Flurstück 34/1 - Büd'farm -

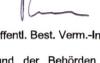
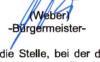
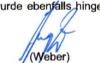
Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de



PRÄAMBEL

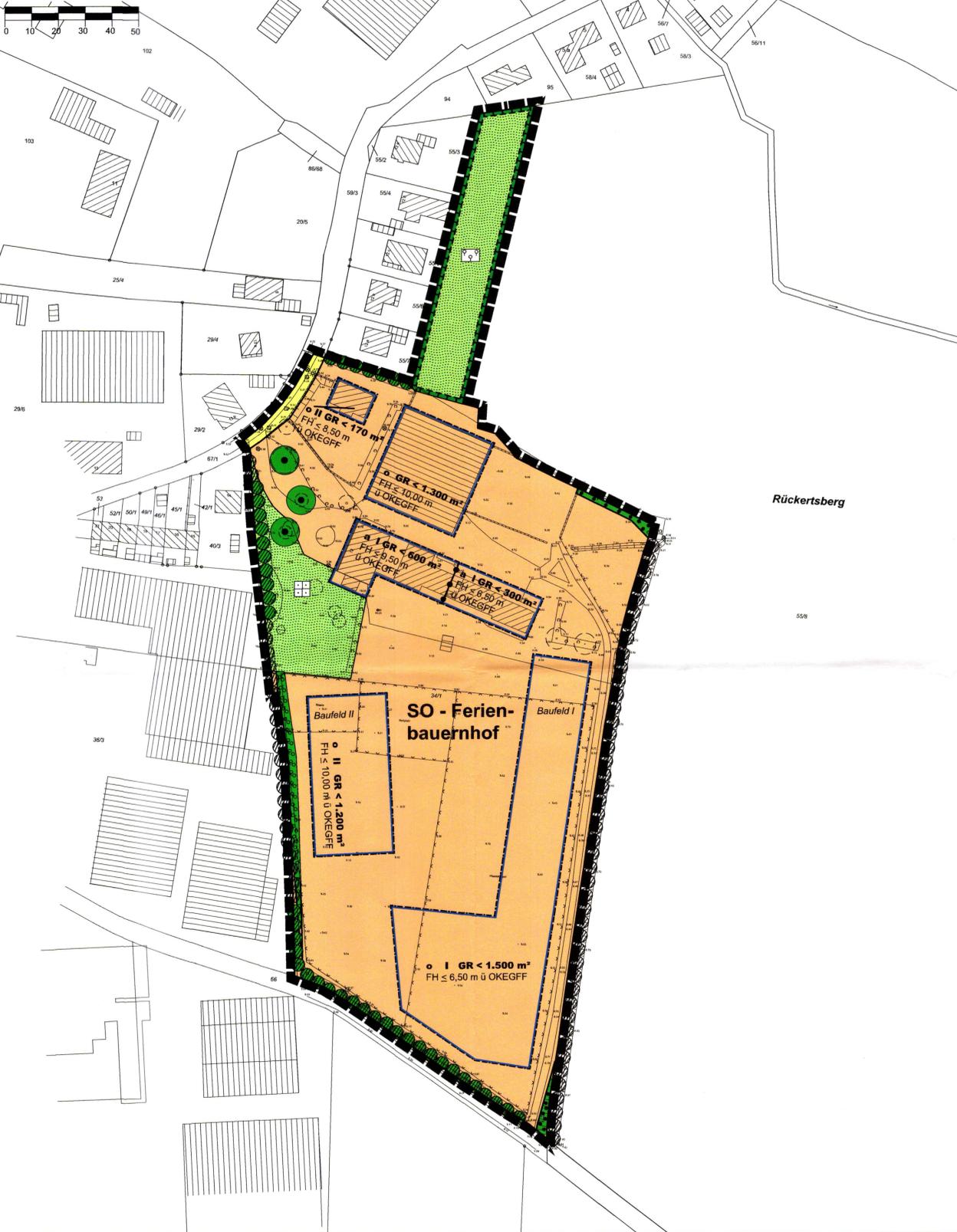
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 29.09.2016 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 129 für ein Gebiet im Ortsteil Sahrensdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, südlich der L209, östlich der Ortsdurchgangsstraße, nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Fläche für die Landwirtschaft für das Flurstück 34/1 - Büd'farm -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bau- und Umweltausschuss vom 05.03.2015. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 26.01.2016.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.02.2016 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 03.03.2016 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 11.04.2016 bis zum 12.05.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegen. 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 30.03.2016 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 21.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 13. MAI 2016  (Weber) -Bürgermeister-
- Oldenburg i.H., den 28. NOV. 2016  -Offentl. Best. Verm.-Ing.-
- Burg a.F., den 30. SEP. 2016  (Weber) -Bürgermeister-
- Burg a.F., den 04. OKT. 2016  (Weber) -Bürgermeister-
- Burg a.F., den 01. DEZ. 2016  (Weber) -Bürgermeister-

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENST § 11 BauNVO	§ 10 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR < 1.200 m² GRUNDFLÄCHE § 16 BauNVO	
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH < 8,00m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN	
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a ABWEICHENDE BAUWEISE §§ 22 und 23 BauNVO	
o OFFENE BAUWEISE	
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
 STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
 HAUSGARTEN	
 STREUOBSTWIESE	
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 ODER 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	
 VORHANDENE KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
 ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
 VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
 VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
 HÖHENPUNKTE	
 BÖSCHUNGEN	
 ZAUN, VORHANDEN	
 NUMMIERUNG DES BAUFENSTERS	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENST - FERIENBAUERNHOF -** (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet - Ferienbauernhof - dient der Unterbringung touristischer Nutzungen die der Erholung und dem Dorferlebnis dienen.

Zulässig sind:

 - Ein Beherbergungsbetrieb mit 17 Ferienwohnungen
 - zwei Wohnungen für Betreiber und Bereitschaftspersonen
 - acht Ferienhäuser im Baufeld I mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und max. einer Wohneinheit je Ferienhaus. Die Grundfläche eines Ferienhauses kann unter Einhaltung der maximalen Gesamtgrundfläche im Baufeld I von 1.200 m² ausnahmsweise überschritten werden.
 - eine Schank- und Speisewirtschaft die dem Beherbergungsbetrieb zugeordnet ist
 - Sport- und Freizeit- und Gemeinschaftsangebote
 - Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen)
 - Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung
 - eine Reithalle, Reitplätze
 - Stellplätze
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die zulässigen Grundflächen im Sondergebiet - Ferienbauernhof - dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 100 m² überschritten werden.
 - Die zulässigen Grundflächen im Sondergebiet - Ferienbauernhof - dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um 300 m² überschritten werden.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)

Ausnahmsweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise, abweichend von der offenen Bauweise, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen zulässig.
 - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im SO -Ferienbauernhof - beträgt 26.000 m².
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, 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)
 - Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume sowie die Gehölze auf Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die 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 § 19 BNatSchG.
 - Die Maßnahmenfläche ist extensiv als Streuobstwiese zu nutzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Obstbaum zu pflanzen.
- SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)

Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung der Stadt.

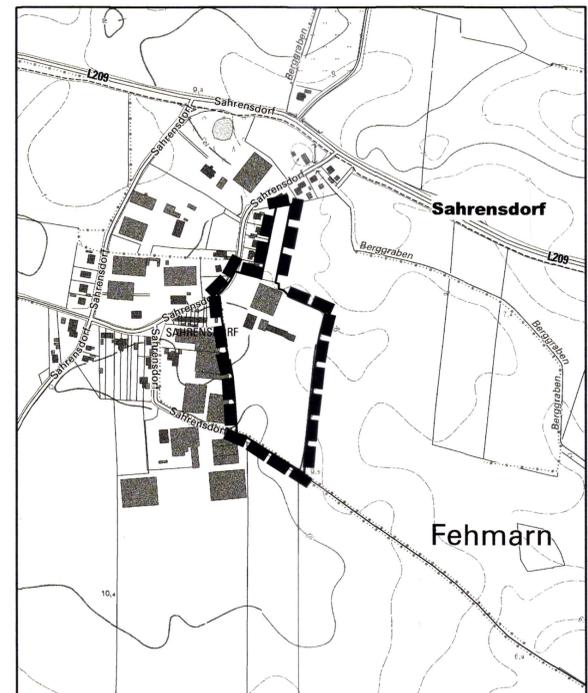
SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 129

für ein Gebiet im Ortsteil Sahrensdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, südlich der L209, östlich der Ortsdurchgangsstraße, nördlich des Wirtschaftsweges, westlich der Fläche für die Landwirtschaft für das Flurstück 34/1 - Büd'farm -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 29. September 2016



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.