

# BEBAUUNGSPLAN NR. 135 DER STADT FEHMARN

im Ortsteil Klausdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MD DORFGEBIET § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 5 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH < 8,00m über OKEGFF FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

— BAUGRENZE

### VERKEHRSFLÄCHEN

— STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN

### 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

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

■ ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

— VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

23 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

— BÖSCHUNGEN

— ZAUN, VORHANDEN

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 5 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1 DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)**  
 (1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen) mit Ausnahme von Betriebsstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.  
 (2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

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

- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)**  
 (1) Die zulässige Grundflächenzahl von 0,25 darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% und bis einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,5 überschritten werden.  
 (2) Die zulässigen Grundflächen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 15 % überschritten werden.

### 3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)  
**3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)**  
 Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

### 4. MINDESTGRÖßE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im MD-Gebiet beträgt 8.000 m².

### 5. 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)

- (1) 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.

### 6. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)

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

**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.

Bezüglich der Geruchsmissionen im Plangebiet wird auf die Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme der Landwirtschaftskammer vom 26.02.2015 verwiesen. Bezüglich möglicher Schallmissionen durch Windkraftanlagen wird auf die Ausführungen in der Begründung zum benachbarten Windpark Klingenberg verwiesen.

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 29.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.135 im Ortsteil Klausdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 09.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 19.04.2016.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.04.2016 durchgeführt.
  - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 07.07.2016 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 25.07.2016 bis zum 26.08.2016 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 15.07.2016 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 14.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 29. AUG. 2016  (Jörg Weber) Bürgermeister
- Kiel, den 21.12.2016  (Möller) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Burg a.F., den 30. SEP. 2016  (Jörg Weber) Bürgermeister
- Burg a.F., den 04. OKT. 2016  (Jörg Weber) Bürgermeister
- Burg a.F., den 28. NOV. 2016  (Jörg Weber) Bürgermeister

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 135

im Ortsteil Klausdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich der Dorfstraße, westlich der freien Landschaft und des Windparks Klingenberg

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 29. September 2016

