

BEBAUUNGSPLAN NR.136 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Staberdorf auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, nördlich der Straße Richtung Staberdorf-Residenz und beidseitig der Straße Achter de Höf

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



PRÄAMBEL

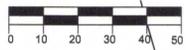
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 136 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Staberdorf auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, nördlich der Straße Richtung Staberdorf-Residenz und beidseitig der Straße Achter de Höf, 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 erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 05.07.2015.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.07.2016 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 12.07.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bau- und Umweltausschuss hat am 13.12.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 20.02.2017 bis 20.03.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.02.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 21. MAI 2017
- Oldenburg i.H., den 03. FEB. 2018
- Burg a.F., den 28. SEP. 2017
- Burg a.F., den 02. OKT. 2017
- Burg a.F., den 16. FEB. 2018

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

SO SONSTIGE SONDERGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reitplatz ART DER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 600 m² GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 16 BauNVO

FH < 9,50m FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

GH < 3,50m GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN § 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUGRENZE § 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

■ STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

■ GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

□ SPIELPLATZ

□ PARKANLAGE

□ HAUSGARTEN

□ ABSCHIRMGRÜN

□ STREUOBSTWIESE

□ SCHUTZSTREIFEN

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

■ FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

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

■ 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

■ ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

■ MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

■ VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

■ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

■ HÖHENPUNKTE

■ BÖSCHUNGEN

■ ZAUN, VORHANDEN

■ NUMMIERUNG DES BAUFENSTERS

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

■ VORHANDENE KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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 SONSTIGES SONDERGEBIET - LANDWIRTSCHAFT UND FERIEWOHNNEN - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und touristischen Nutzungen.

(2) Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe
2. eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen
3. 15 Ferienwohnungen
4. eine Reithalle, Reitställe
5. Sport- und Freizeitangebote
6. Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen)
7. Stellplätze

1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - REITERHOF - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb eines Reiterhofes und dazugehörigen touristischen Übernachtungs- und Freizeitangeboten, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.

(2) Zulässig sind:

1. Ein Reiterhof mit den dazugehörigen - Stallungen, - Reithallen und Reitplätzen, - Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung
2. eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen
3. zwei Ferienwohnungen
4. Im Baufeld I sind vier Ferienhäuser mit je einer Ferienwohneinheit mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und vier Ferienhäuser mit je einer Ferienwohneinheit mit je einer Grundfläche von max. 120 m² zulässig. Bei Errichtung von Doppelhäusern zählt eine Doppelhaushälfte als eine Ferienwohneinheit.
5. Sport- und Freizeitangebote
6. Stellplätze

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 zulässigen Grundflächen in den jeweiligen Sondergebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 80% überschritten werden.

(2) Die zulässigen Grundflächen im Sondergebiet - Reiterhof - dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 150 m² überschritten werden.

(3) Die zulässigen Grundflächen im Sondergebiet - Landwirtschaft und Ferienwohnen - dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 150 m² überschritten werden.

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

(1) 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 SO-Gebiet - Reiterhof - beträgt 13.000 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.

(2) Die Flächen mit Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als freiwachsende Hecke mindestens dreireihig mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen oder als Knickwall mit einer Mindesthöhe von 1,25m und einer Grundbreite von 3,50 m und einer 3-reihigen Gehölzbepflanzung anzulegen.

(3) 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.

(4) Die Maßnahmenfläche ist extensiv als Streuobstwiese zu nutzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger, großkroniger Obetbaum zu pflanzen.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes „Reiterhof“ sind entlang der Straße „Achter de Höf“ straßenbegleitend, im gleichmäßigen Abstand zehn Schwedische Mehlbeeren (Sorbus intermedia) als Hochstamm, 3xv., StU mind. 14 - 16 zu pflanzen.

7. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)

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

8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

8.1 MATERIALIEN Die Außenwände der Ferienhäuser im Baufeld I sind in rot bis rotbraunen Klinkern auszuführen und die Dächer sind mit Reet zu decken.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 136

für ein Gebiet im Ortsteil Staberdorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, nördlich der Straße Richtung Staberdorf-Residenz und beidseitig der Straße Achter de Höf

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 28. September 2017

