

BEBAUUNGSPLAN NR.134 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Vitzdorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um Ferienbeherbergung, südlich der Ortsdurchfahrt (K 44)

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 134 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Vitzdorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um Ferienbeherbergung, südlich der Ortsdurchfahrt (K 44), 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 07.06.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.06.2016 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 14.06.2016 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 26.04.2017 bis 29.05.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.04.2017 und 15.04.2017 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 06.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 3.1. MAI 2017



(Jörg Weber)
-Bürgermeister-

- Der katastermäßige Bestand am 19.03.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 2.03.2018

Seigel

(Möller)
-Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 02.01.2017



(Jörg Weber)
-Bürgermeister-

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Burg a.F., den 03.01.2017



(Jörg Weber)
-Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 1.2. MAI 2017 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem am 3.1. MAI 2017 in Kraft getreten.

Burg a.F., den 2.2. MAI 2018



(Jörg Weber)
-Bürgermeister-

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET
-LANDWIRTSCHAFT + FERIENWOHNEN-

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 450 m² GRUNDFLÄCHE JE BAUFENSTER
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH < 10,50m FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

GH < 10,00m GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN

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

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

HAUSGARTEN

HOFEINGRÜNUNG

HOFKOPPEL

STREUOBSTWIESE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

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 MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b 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

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

ZAUN, VORHANDEN

SICHTDREIECK

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

ANBAUFREIE ZONE - 15M ZUR KREISSTRASSE-

VORHANDENE KNICKS § 21 LNatSchG

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 + FERIENWOHNEN - (§ 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. zwei Wohnungen für Betreiber und Bereitschaftspersonen
3. eine Ferienwohnung
4. vier Ferienhäuser mit max. einer Ferienwohneinheit je Ferienhaus
5. Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote
6. Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung
7. 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)
Die Summe aller maximal zulässigen Grundflächen aller Baufenster im Sonstigen Sondergebiet - Landwirtschaft+Ferienwohnen - darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um insgesamt maximale 100 m² 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 SO-Gebiet beträgt 12.500 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 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.

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

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.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 134

für ein Gebiet im Ortsteil Vitzdorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um Ferienbeherbergung, südlich der Ortsdurchfahrt (K 44)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 28 September 2017

