

BEBAUUNGSPLAN NR.130 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Avendorf auf Fehmarn für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich Sundstraat und Am Reisediek, nördlich und südlich der Straße Richtung Wulfen

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.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. 130 für ein Gebiet im Ortsteil Avendorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich Sundstraat und Am Reisediek, nördlich und südlich der Straße Richtung Wulfen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 05.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 09.02.2016.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.02.2016 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist 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 16. MAI 2016
 Siegel
 (Weber)
 -Bürgermeister-
- Oldenburg i.H., den 17. DEZ. 2016
 Siegel
 -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
- Burg a.F., den 30. SEP. 2016
 Siegel
 (Weber)
 -Bürgermeister-
- Burg a.F., den 03. OKT. 2016
 Siegel
 (Weber)
 -Bürgermeister-
- Burg a.F., den 09. SEZ. 2016
 Siegel
 (Weber)
 -Bürgermeister-

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN	
	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB	
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO	
	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE		
	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN		
	GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN		
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 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	
	SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO	
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN		
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN		
	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN		
	HÖHENPUNKTE		
	BÖSCHUNGEN		
	ZAUN, VORHANDEN		
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG	

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)
 - SONSTIGES SONDERGEBIET - LANDWIRTSCHAFT UND FERIEWOHNEN** (§ 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dem Wohnen und touristischen Nutzungen. Zulässig sind:
 - im Sondergebiet nördlich der Erschließungsstraße:
 - Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe
 - vier Ferienwohnungen
 - vier Ferienhäuser im Baufeld I mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und max. einer Wohneinheit je Ferienhaus
 - eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen
 - Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote
 - Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung
 - Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen)
 - Stellplätze
 - im Sondergebiet südlich der Erschließungsstraße:
 - acht Ferienwohnungen
 - vier Ferienhäuser im Baufeld II mit je einer Grundfläche von max. 150 m² und max. einer Wohneinheit je Ferienhaus
 - eine Wohnung für Betreiber und Bereitschaftspersonen
 - Sport-, Freizeit- und Gemeinschaftsangebote
 - Anlagen für die nicht wesentlich störende Tierhaltung
 - Stellplätze
 - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHLE, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - Die maximal zulässigen Grundflächen im Sondergebiet nördlich der Erschließungsstraße dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 85% und bis zu einer Grundfläche der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 6.012 m² überschritten werden.
 - Die maximal zulässigen Grundflächen im Sondergebiet südlich der Erschließungsstraße dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 85% und bis zu einer Grundfläche der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 2.497 m² überschritten werden.
 - Die maximal zulässigen Grundflächen im Sondergebiet nördlich der Erschließungsstraße dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um 100 m² überschritten werden.
 - Die maximal zulässigen Grundflächen im Sondergebiet südlich der Erschließungsstraße dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um 200 m² überschritten werden.
 - BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 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 GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

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

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im SO-Gebiet beträgt 7.000 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 Sträuchern 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.
 - Auf der Maßnahmenfläche M1 ist ein Knick anzulegen. Alle 8 m ist ein Überhalter zu pflanzen. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Zaun abzugrenzen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung)
 - Die Fläche M2 ist mit einer jährlichen Einsaat zu einer Wildblumenwiese zu entwickeln und einzuzäunen. Innerhalb dieser Fläche ist alle 10 m ein Obstbaum als Hochstamm, 3xv, 14-16 StU anzupflanzen.
 - Externe Ausgleichsfläche: Als Ausgleichsfläche mit dem Entwicklungsziel -Knickpflanzung- und -Wildblumenwiese- werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan 500 m² zugeordnet: Gemarkung Teschendorf, Flur 3, Flurstück 71/1.
- SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)

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

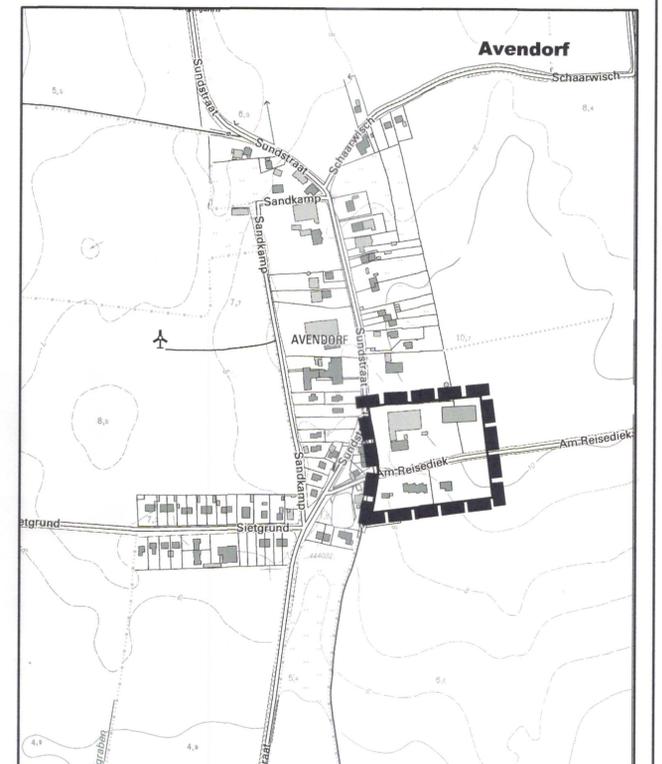
SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 130

für ein Gebiet im Ortsteil Avendorf für die Erweiterung eines bestehenden Ferienhofes um weitere touristische Wohneinheiten, östlich Sundstraat und Am Reisediek, nördlich und südlich der Straße Richtung Wulfen -Avendorf-

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.