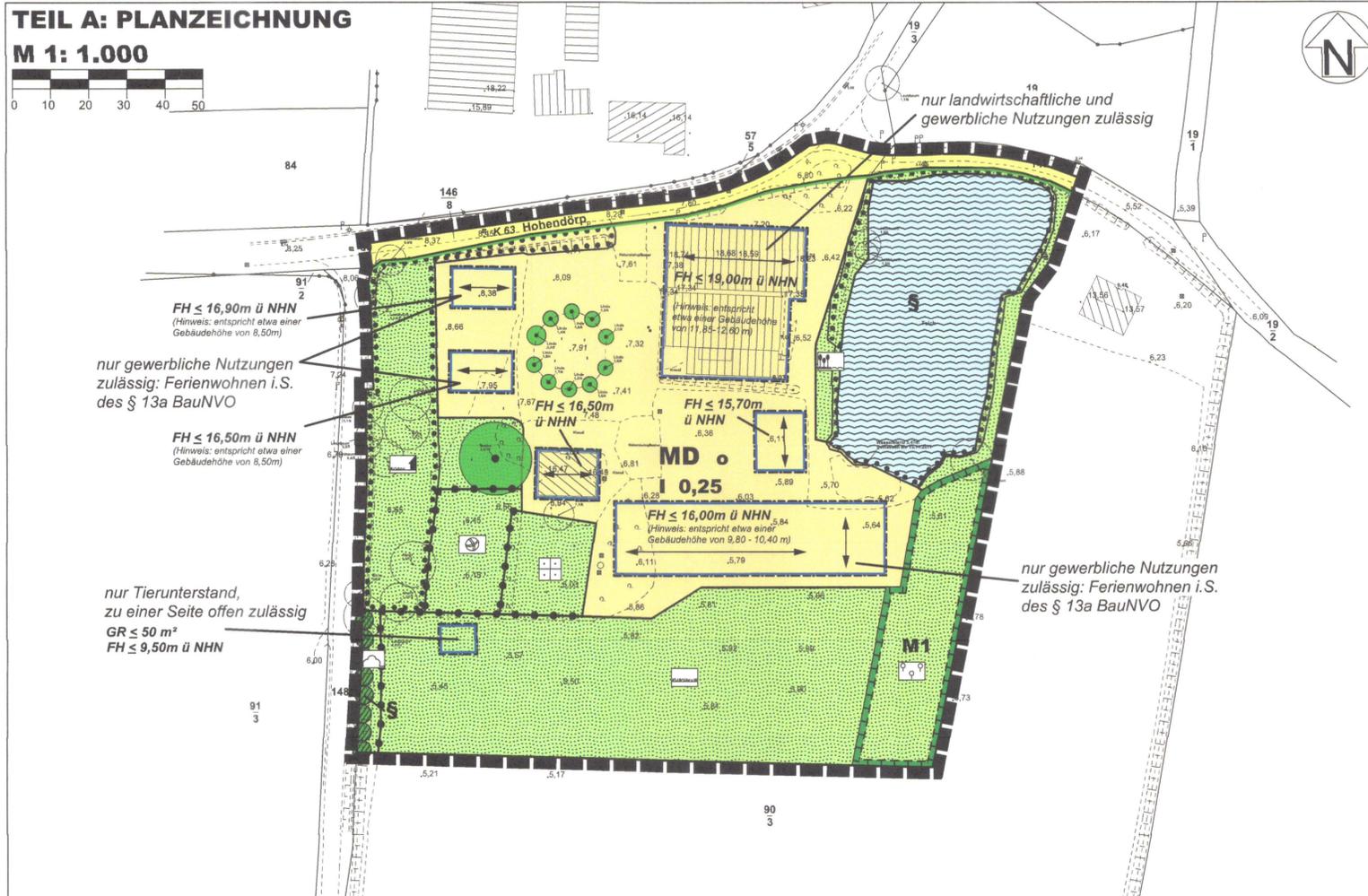
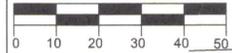


BEBAUUNGSPLAN NR. 142 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Gammendorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um einen Beherbergungsbetrieb am südöstlichen Dorfrand, südlich der K 63, nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

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

GR ≤ 50 m² GRUNDFLÄCHE JE FENSTER § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

FH ≤ 16,00m ü NHN FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL § 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 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

VERKEHRSLÄCHEN

— STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

■ STRAßENVERKEHRSLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

■ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ UFERSCHUTZSTREIFEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ STREUOBSTWIESE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ HOFKOPPEL § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ HAUSGARTEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ KNICKSCHUTZSTREIFEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ ABSCHIRMGRÜN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

■ SPIEL- UND FREIZEITWIESE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

■ WASSERFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 25 und 1a BauGB

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND WASSERFLÄCHEN § 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

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG

→ FIRSTRICHTUNG § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

○ VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

○ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

○ HÖHENPUNKTE

■ BÖSCHUNGEN

M1 BEZEICHNUNG MASSNAHMENFLÄCHE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNG

§ GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

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

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2017

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

1.1 DORFGEBIET (§ 5 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig. Betriebszugehörige Tankstellen sind zulässig.
- 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)**
 - Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 70% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,425 überschritten werden.
 - Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen insgesamt um bis zu 250 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 und Balkone 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 9.000 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)

- 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 M1 - Streuobstwiese - ist extensiv als Streuobstwiese zu nutzen. Je angefangene 100 m² Fläche ist ein großwachsender Obstbaum als Hochstamm, 3xv, 12-14 StU, ungleichmäßig über die Fläche verteilt anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (Hinweise siehe Begründung)

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

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

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

- 7.1 DACHFORMEN DER GEBÄUDE** Zulässig sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung der Wohngebäude muss zwischen 25° - 51° liegen.
- 7.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE**
 - Dächer: Zulässig sind folgende Farben und Materialien:
 - rote und anthrazitfarbene Dachpfannen und -schindeln
 - Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
 - Reetdächer
 - Die Außenwände sind in roten Ziegel, naturfarbenen Holz und hellem Putz zulässig. Teilflächen (ohne Fensterflächen) mit anderen Materialien sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Bahnhofstraße 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.05.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.142 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Gammendorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um einen Beherbergungsbetrieb am südöstlichen Dorfrand, südlich der K 63, nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 12.10.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 18.01.2019.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.01.2019 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 14.01.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 29.10.2019 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 09.12.2019 bis 17.01.2020 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 26.11.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 02.12.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den **20. JAN. 2020**
 Jörg Weber
 Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
 Kiel, den **19.06.20**
 Jörg Weber
 - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.05.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
 Burg a.F., den **29. MAI 2020**
 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 **01. JUNI 2020**
 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 **01. JUNI 2020** 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 mithin am **02. JUNI 2020** in Kraft getreten.
 Burg a.F., den **03. JUNI 2020**
 Jörg Weber
 Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 142 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 142

für ein Gebiet im Ortsteil Gammendorf für die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Betriebes um einen Beherbergungsbetrieb am südöstlichen Dorfrand, südlich der K 63, nördlich und östlich landwirtschaftlicher Flächen

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 28. Mai 2020

