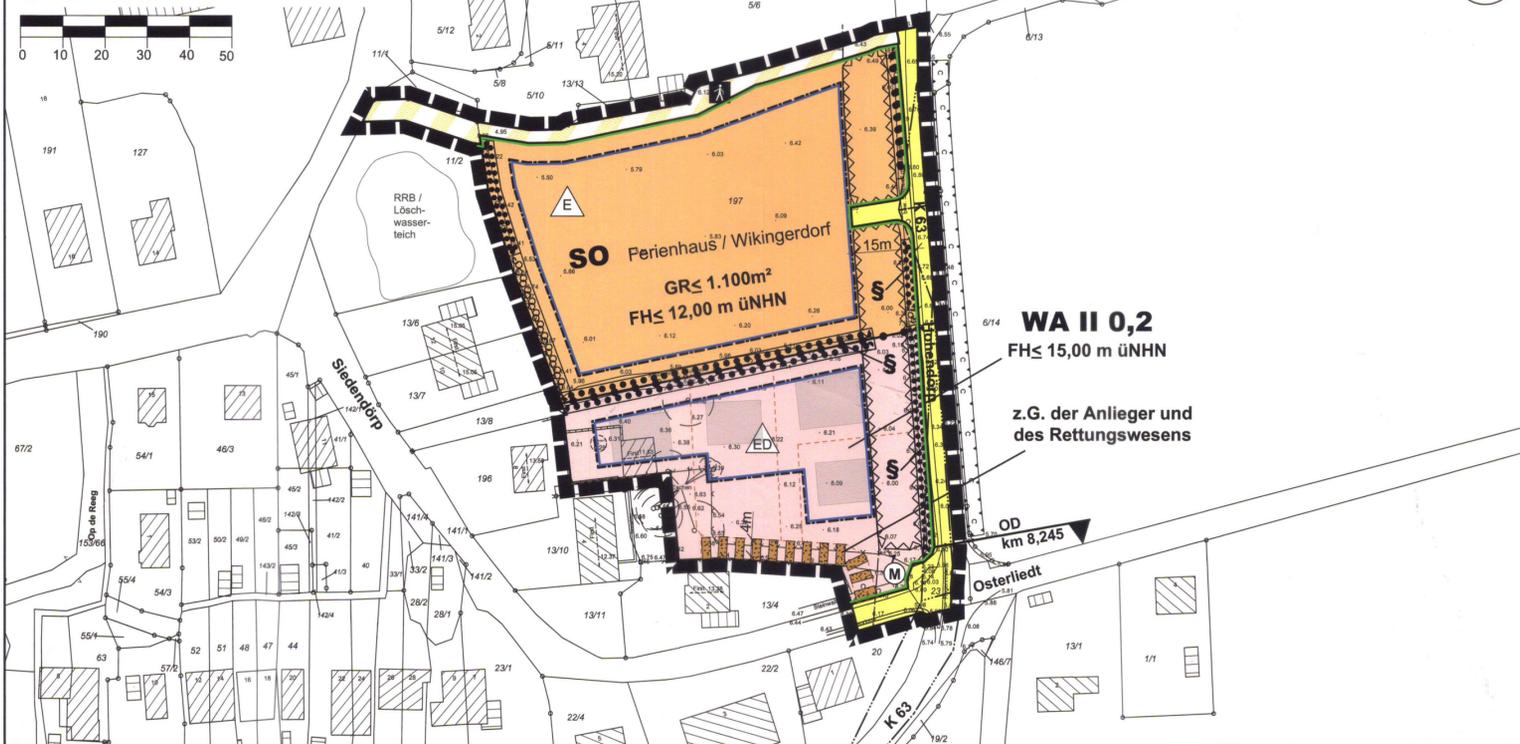


BEBAUUNGSPLAN NR.151 DER STADT FEHMARN

für ein Gebiet im Ortsteil Gammendorf westlich der Straße Hohendörp K 63, nördlich der Straße Siedendörp und südöstlich der Straße Ton Strand - Wikingerdorf -

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		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENST - FERIENHAUS / WIKINGERDORF -	§ 10 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS	
GR <math>\le 1.100\text{ m}^2</math>	GRUNDFLÄCHE	
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH <math>\le 12,00\text{ m}</math> ü NNH	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMAL HÖHEN NULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
VERKEHRSLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRAßENVERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUSS- UND RADWEG	

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

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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		§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
197	FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	
0,00	HÖHENPUNKTE	
	ZAUN, VORHANDEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	MÜLLSAMMELPLATZ	
	SICHTFELDER	

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG § 29 StrWG
	ANBAUFREIE ZONE - 15m ZUR KREISSTRASSE-	
OD km 8,245	ORTSDURCHFARTGRENZEN	§ 4 Abs. 1 StrWG

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
 - SONDERGEBIET, DAS DER ERHOLUNG DIENST - FERIENHAUS / WIKINGERDORF -** (§ 10 BauNVO)
 - Das Sondergebiet - Ferienhaus / Wikingerdorf - dient der Unterbringung touristischer Nutzungen die der Erholung dienen.
Zulässig sind:
 - neun Ferienhäuser mit nicht mehr als einer Ferienwohneinheit je Ferienhaus
 - ein Gemeinschaftsgebäude
 - Sport- und Freizeit- und Gemeinschaftsangebote
 - Stellplätze
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 100% und bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von maximal 0,4 überschritten werden.
(2) Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Terrassen um 150 m² überschritten werden.
(3) Im Allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Terrassen, Balkone und Wintergärten gem. § 16 Abs. 5 BauNVO insgesamt um bis zu 20 % überschritten werden.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Terrassen, Balkone und Wintergärten im Umfang der Ziffer 2.1 sind gemäß § 23 BauNVO i.V. mit § 16 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
- 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)
 - Erhalt von Gehölzen:** 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.
Externe Ausgleichsfläche: Als Ausgleichsfläche werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan 1.900 m² zugeordnet: Gemarkung Gammendorf; Flur: 1; Flurstück 6/1. Der Ausgleichsbedarf wird durch einen 10m breiten Sukzessionsstreifen nachgewiesen.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
 - DÄCHER**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die Wohngebäude ausschließlich Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42°-55° zulässig. Im Sondergebiet sind ausschließlich Gründächer zulässig.
 - MATERIALIEN**
 - Dächer der Wohngebäude**
zulässig sind: rot, rotbraun, anthrazit farbende Dachpfannen und -schindeln. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.
 - Fassaden im Allgemeinen Wohngebiet**
Als Fassadenmaterialien an den Hauptanlagen sind Backsteine, Holz (ohne Blockbohlen) und Putz zulässig. Als Fassadenfarben sind naturfarbene Holzöne und weißer Putz / Anstriche zulässig.
 - Fassaden im Sondergebiet**
Die Fassaden im Sondergebiet sind aus Holz, Backsteinen und Natursteinen zulässig.
Die Gestaltung aller Ferienhäuser im Sondergebiet ist ohne Abweichung in Fassadenmaterial und -farbe einheitlich vorzunehmen.
 - GARAGEN UND CARPORTS**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind für Garagen und Carports die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude sowie Gründächer mit einer Dachneigung von 5°-20° zulässig.

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt 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 25.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 151 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Gammendorf westlich der Straße Hohendörp K 63, nördlich der Straße Siedendörp und südöstlich der Straße Ton Strand - Wikingerdorf -, 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 06.11.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.11.2018 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 11.10.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 25.03.2020/03.12.2020 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 17.12.2020 bis 29.01.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.12.2020 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmar.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 10.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Burg a.F., den **04. FEB. 2021**
(Jörg Weber) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.04.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i.H., den **16. APR. 2021**
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Burg a.F., den **26. MRZ. 2021**
(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 **29. MRZ. 2021**
(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 **29. MAI. 2021** 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 **29. MAI. 2021** in Kraft getreten.
Burg a.F., den **29. MAI. 2021**
(Jörg Weber) Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 151 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. 151

für ein Gebiet im Ortsteil Gammendorf westlich der Straße Hohendörp K 63, nördlich der Straße Siedendörp und südöstlich der Straße Ton Strand - Wikingerdorf -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 25. März 2021

