

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. 189 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Neujellingsdorf, östlich von Lemkenhafen, südlich der Gemeindestraße Neujellingsdorf und nordöstlich der Straße Westerbergen Feriensiedlung - Gewerbebetrieb -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 19.05.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 28.08.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.09.2020 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 21.08.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 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 ausliegen. 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.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 16.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den **11. FEB. 2021**

Jörg Weber
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 14.04.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den **21.04.2021**

Müller
- 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.

Burg a.F., den **2.5. MRZ. 2021**

Jörg Weber
Bürgermeister

- 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 (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den **2.9. 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 **23. JUNI 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 Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **23. JUNI 2021** in Kraft getreten.

Burg a.F., den **2.5. JUNI 2021**

Jörg Weber
Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 189 der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Fehmarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE GEWERBEBEZIEHE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,45 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMASS § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

GH ≤ 13m über NHN GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

PRIVAT GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

KNICKSCHUTZSTREIFEN

HAUSGARTEN

ABSCHIRMUNGSGRÜN

SAUM

EXTENSIVES GRÜNLAND

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 ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

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

M 1 NUMMERIERUNG DER MAßNAHMENFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

VORHANDENE HECKE

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN § 35 LNatSchG

GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

V. KENNZEICHNUNGEN

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET)

TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO 2017

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

1.1 GEWERBEBEZIEH (§ 8 BauNVO)

- Im Plangebiet ist die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Ausnahme - Vergnügungsstätten - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Im Plangebiet ist die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Ausnahme (Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber) - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

- Im Plangebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen bis zu einer GRZ von 0,6 gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zulässig.
- Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

2.2 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

Für technische Anlagen (z.B. Entlüftungsanlagen und Schornsteine) darf die max. Gesamthöhe um bis zu 3 m überschritten werden.

3. BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen zulässig.

4. 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 Flächen mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Die Maßnahmenflächen sind als Knicks mit Knickschutzstreifen herzustellen. (Hinweise und Artenliste siehe Begründung).

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 84 LBO)

5.1 DACHFARBEN

Zulässig sind rot, grau bis anthrazit farbene Dächer. Glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Solaranlagen sind zulässig.

5.2 FASSADEN

Es sind rot bis braun farbene Fassaden sowie Holzfassaden, deren Außenwände raumabschließend feuerhemmend ausgebildet sind, zulässig.

Hinweise / Vermerke

1. DIN-VORSCHRIFTEN

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.

2. VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

Folgende Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen:

- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,50 m
- Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,80 m
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +2,80 m
- Mindesthöhe für Lagerung wasserger. Stoffe: NHN +2,80 m

Von vorgenanntem kann abgewichen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Versäuerungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.

3. HOCHWASSERRISIKOGEBIET

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes (HW 200) gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 189

für ein Gebiet im Ortsteil Neujellingsdorf, östlich von Lemkenhafen, südlich der Gemeindestraße Neujellingsdorf und nordöstlich der Straße Westerbergen Feriensiedlung - Gewerbebetrieb -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 25. März 2021

