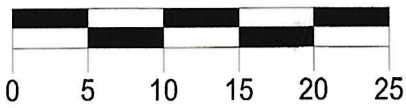


BEBAUUNGSPLAN NR. 173 DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:500



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET - HOTEL - § 11 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,65 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

GH ≤ 24,00 m ü. NHN MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a ABWEICHENDE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

STRANDPROMENADE

GRÜNFLÄCHEN

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PROMENADENGRÜN

SONSTIGE PLANZEICHEN

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TG TIEFGARAGE

St STELLPLÄTZE

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

FLURSTÜCKSGRENZEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

BÖSCHUNG

HÖHENPUNKTE

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

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

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - HOTEL - (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet -Hotel- dient der Unterbringung eines Hotels mit allen erforderlichen Nebeneinrichtungen. Zulässig sind:

- Beherbergsbetriebe. Diese Betriebe müssen auf eine gastronomische Fremdversorgung der Gäste durch den Beherbergsbetrieb abgestimmt sein. Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig.
- Wellness- und Tagungseinrichtungen.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- öffentliche Sanitäranlagen.

RECHTSGRUNDLAGEN

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 zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, Garagengeschoss) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,85 überschritten werden.
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Sondergebiet darf durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 200 m² überschritten werden.

2.2 GEBÄUDEHÖHE (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe ist bis zu einer Höhe von max. 26,00 m ü NHN für untergeordnete Bauteile zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 und § 23 BauNVO, § 16 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Bei festgesetzter abweichender Bauweise, sind abweichend von der offenen Bauweise, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE/ABWEICHUNGEN VOM BAUFENSTER

Außenterrassen und Balkone sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs.3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO)

Die Stellplätze des Sonstigen Sondergebietes werden mit Ausnahme der oberirdisch festgesetzten Stellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über die nördliche Zufahrt.

5. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- Die Oberkanten der Fußböden der Geschossebenen der baulichen Anlagen die für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind, dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NHN liegen.
- Die Oberkanten der Fußböden der Geschossebenen der baulichen Anlagen für sonstige Nutzungen / Gewerbenutzungen dürfen nicht niedriger als 2,40 m über NHN liegen.
- Verkehrs- und Fluchtwege dürfen nicht niedriger als 2,40 m über NHN liegen.
- Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,90 m über NHN gelagert werden.
- Bei Unterschreitung der genannten Mindesthöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn ergänzende Schutzvorkehrungen durchgeführt werden.

HINWEISE:

DIN-Vorschriften / technische Regelwerke
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 bereitgestellt.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von wildlebenden Tieren werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel mit warmweißer Farbtemperatur kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern empfohlen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und sollten eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen sollte nicht erfolgen. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines ausgewiesenen Hochwasserrisikogebietes (HWRK HW200). Folgende Schutzvorkehrungen sind zu beachten

- Gebäude sind auftriebssicher zu errichten
- Entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. sind zu erlassen.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.).
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen gegen eindringendes Hochwasser.
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Hochwassersichere Verlegung von Versorgungsleitungen/Hochwassersichere Anschlusskästen
- Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.).
- Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden etc.
- Es sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.
- Insbesondere die vorgesehene Tiefgarage ist gegen eindringendes Hochwasser zu schützen. Denkbar ist auch eine komplette Räumung der Garage mit anschließender gezielter Flutung, um eine Auftriebssicherheit im Sturmflutfall zu gewährleisten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13a BauGB i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.11.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 173 für ein Gebiet im Ortsteil Burgtiefe, nördlich Südstrandpromenade, östlich Strandhotel Bene, südlich Am Südstrand und Großraumparkplatz, westlich Strandburg - Hotel Strandhus -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 17.09.2020 / 23.03.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord“ und „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 29.09.2020 / 22.08.2023.
- Auf Beschluss des Ausschusses vom 23.03.2023 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, abgesehen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, haben in der Zeit vom 06.05.2024 bis zum 07.06.2024 während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung 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 26.04.2024 durch Abdruck im „Fehmarnsches Tagesblatt“ und auf der Homepage der Stadt Fehmarn www.stadtfehmarn.de 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 26.04.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. JUNI 2024

Burg a.F., den



(Jörg Weber)

Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Flurstückslagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

11. NOV 2024

Kiel, den



(Möller)

- Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.11.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.11.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

29. NOV 2024

Burg a.F., den



(Jörg Weber)

Bürgermeister

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

02. DEZ 2024

Burg a.F., den



(Jörg Weber)

Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt Fehmarn und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.11.2024 durch Abdruck eines Hinweises im „Fehmarnsches Tagesblatt“ und auf der Homepage der Stadt Fehmarn www.stadtfehmarn.de 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 Erfordernis dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.11.2024 in Kraft getreten.

10. DEZ 2024

Burg a.F., den



(Jörg Weber)

Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 173

für ein Gebiet im Ortsteil Burgtiefe, nördlich Südstrandpromenade, östlich Strandhotel Bene, südlich Am Südstrand und Großraumparkplatz, westlich Strandburg - Hotel Strandhus -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 21. November 2024

