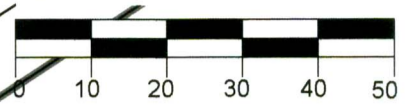


TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.2014 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 103 für das Gebiet nördlich der Ortslage Wulfen -Reiterhof-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bau- und Umweltausschuss vom 13.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 10.04.2013.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.04.2013 durchgeführt.
3. 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 20.03.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 26.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.04.2014 bis zum 16.05.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist 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 05.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastermäßige Bestand am 03.07.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wird am 24.06.2014 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 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 24.06.2014 in Kraft getreten.

Burg a.F., den 19. MAI 2014
 (Otto Uwe Schmiedt) -Bürgermeister-

Oldenburg i.H., den 14. NOV. 2014
 (Ruwoldt) -Offentl. Best. Verm.-Ing.-

Burg a.F., den 25. JUNI 2014
 (Otto Uwe Schmiedt) -Bürgermeister-

Burg a.F., den 26. JUNI 2014
 (Otto Uwe Schmiedt) -Bürgermeister-

Burg a.F., den 22. SEZ. 2016
 (Weber) -Bürgermeister-

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SONSTIGE SONDERGEBIETE - REITERHOF - § 11 BauNVO	§ 11 BauNVO
Reithalle ART DER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	§ 16 BauNVO
MAB DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GR < 1.200 m² GRUNDFLÄCHE § 16 BauNVO	
FH < 8,00m FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
TH < 4,50m TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
über OKEGFF ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFERTIGFUßBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	§§ 22 und 23 BauNVO
a ABWEICHENDE BAUWEISE	
o OFFENE BAUWEISE	
BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
STRABENBEGRENZUNGSLINIE	
STRABENVERKEHRSFLÄCHEN	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL-ENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - LÖSCHWASSERTEICH -	
GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
GRÜNFLÄCHEN	
KNICKSCHUTZSTREIFEN	
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET)	
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	
ANPFLANZEN VON KNICKS § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BAUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO	
WD/SD/KWD WALMDACH/SATTELDACH/KRÜPPELWALMDACH	
DN 30° - 50° DACHNEIGUNG	
SONSTIGE PLANZEICHEN § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO	
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN	
HÖHENPUNKTE	
BÖSCHUNGEN	
ZAUN, VORHANDEN	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG	
§ GESCHÜTZTES BIOTOP	

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 **SONSTIGES SONDERGEBIET - REITERHOF -** (§ 11 BauNVO)
 - (1) Das Sonstige Sondergebiet dient dem Betrieb eines Reiterhofes und dazugehörigen touristischen Übernachtungs- und Freizeitangeboten die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen.
 - (2) Zulässig sind:
 1. Ein landwirtschaftlicher Betrieb,
 2. Ein Reiterhof mit den dazugehörigen
 - Stallungen,
 - Reithallen und Reitplätzen,
 - Lagerhallen und Unterständen, Lagerhallen für touristische Zwecke, eine Spielscheune,
 - Anlagen und Einrichtungen für die Tierhaltung
 3. drei Wohnungen für Betreiber und Bereitschaftspersonen,
 4. ein Beherbergungsbetrieb mit maximal 23 Apartments/ Einheiten für einen wechselnden Personenkreis,
 5. Büro- und Verwaltungsräume,
 6. Seminar- und Aufenthaltsräume,
 7. eine Schank- und Speisewirtschaft,
 8. Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 130 m² (Hofladen, Pferde- und Reitsportartikel),
 9. Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
 10. Stellplätze.
 - (3) Unzulässig ist die Lagerung und das Abstellen von Booten.
2. **MAB DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
 - 2.1 **GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
 - (1) Die zulässigen Grundflächen innerhalb des SO-Gebietes dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 von Hundert bzw. bis zu einer Grundfläche der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 15.207 m² überschritten werden.
 - (2) Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet - Reiterhof darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen um bis zu 100 m² überschritten werden.
 - (3) Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet - Reiterhof darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 180 m² überschritten werden.
 3. **BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
 - 3.1 **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.
 - 3.2 **ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)

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

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im SO-Gebiet beträgt 29.000 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)
 - (1) 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
 - (2) Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleich und Ersatz zu den Grundstücksflächen
Die neu anzupflanzenden Knicks sind als Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 19 BNatSchG festgesetzt. Diese Flächen werden den Eingriffen des Bebauungsplanes zugeordnet.
 6. **SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)

Die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum unterliegt der Genehmigung der Gemeinde.
 7. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

In dem Baugebiet mit festgesetzter Dachneigung von 30° - 50° sind für mindestens 60 % der Außenwandfassaden hellrotes bis rotbraunes Mauerwerk zu verwenden.

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 103

für ein Gebiet nördlich der Ortslage Wulfen - Reiterhof -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. Juni 2014

