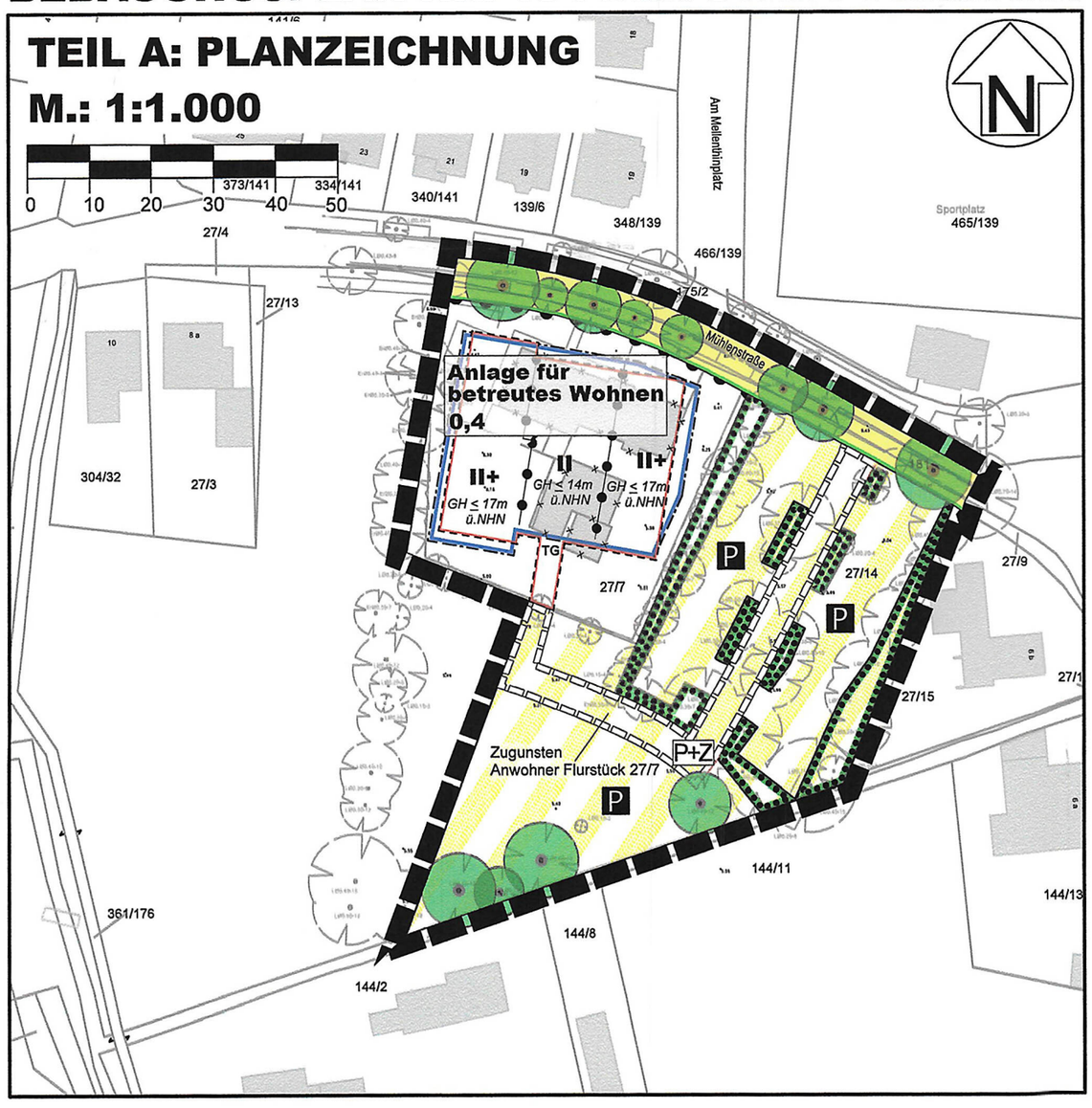
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 194 DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-21a BauNVO

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

GH ≤ 14,50 m ü. NHN MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

P+Z ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN + ZUFAHRT ZUM GRUNDSTÜCK MÜHLENSTRAßE 8, STADT FEHMARN, GEMARKUNG BURG, FLUR 17, FLURSTÜCK 27/7

BEREICHE OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN (AUSGENOMMEN RETTUNGSWESEN)

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

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 1 Abs. 4 u. § 16 Abs.5 BauNVO

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

TG TIEFGARAGE

MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE

27/7 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

1. ZULÄSSIGE VORHABEN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

(1) Zulässig sind
- ein Wohngebäude mit 18 bis 23 ausschließlich baulich seniorengerecht gestalteten Wohnungen,
- Einrichtungen für Pflegedienstleistungen,
- Stellplätze.

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen) unzulässig.

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

3. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind die als zu erhalten festgesetzten, vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

Die Regelungen der Gestaltungssatzung werden durch nachfolgende Festsetzungen ersetzt:

4.1 DÄCHER

(1) Zulässig sind Pult- und Flachdächer. Häuser mit Gründach sind zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

(2) Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 1,5 m zugelassen werden.

4.2 WERBEANLAGEN

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

(2) Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

Hinweis:

DIN-Vorschriften/ technische Regelwerke

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

Außenbeleuchtung

Zum Schutz von wildlebenden Tierarten 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.

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Fehmarn durch das Planungsbüro Ostholstein,
Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PLOH.de PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 und 12 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.03.2025 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 194 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., südlich der Mühlenstraße, am Mellenthinplatz, westlich, nördlich und östlich des Großraumparkplatzes West und östlich Hinterm Kirchhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 14.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" und "Fehmarnsches Tagesblatt" am 27.09.2022.
2. Auf Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.06.2022 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 02.05.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2024 bis 26.06.2024 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 abgegegeben werden können, am 07.05.2024 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.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 27. JUNI 2024 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit dem Stand vom 08.05.2025, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 19.05.2025 Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

7. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.03.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 28. MRZ. 2025 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

9. 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 31. MRZ. 2025 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

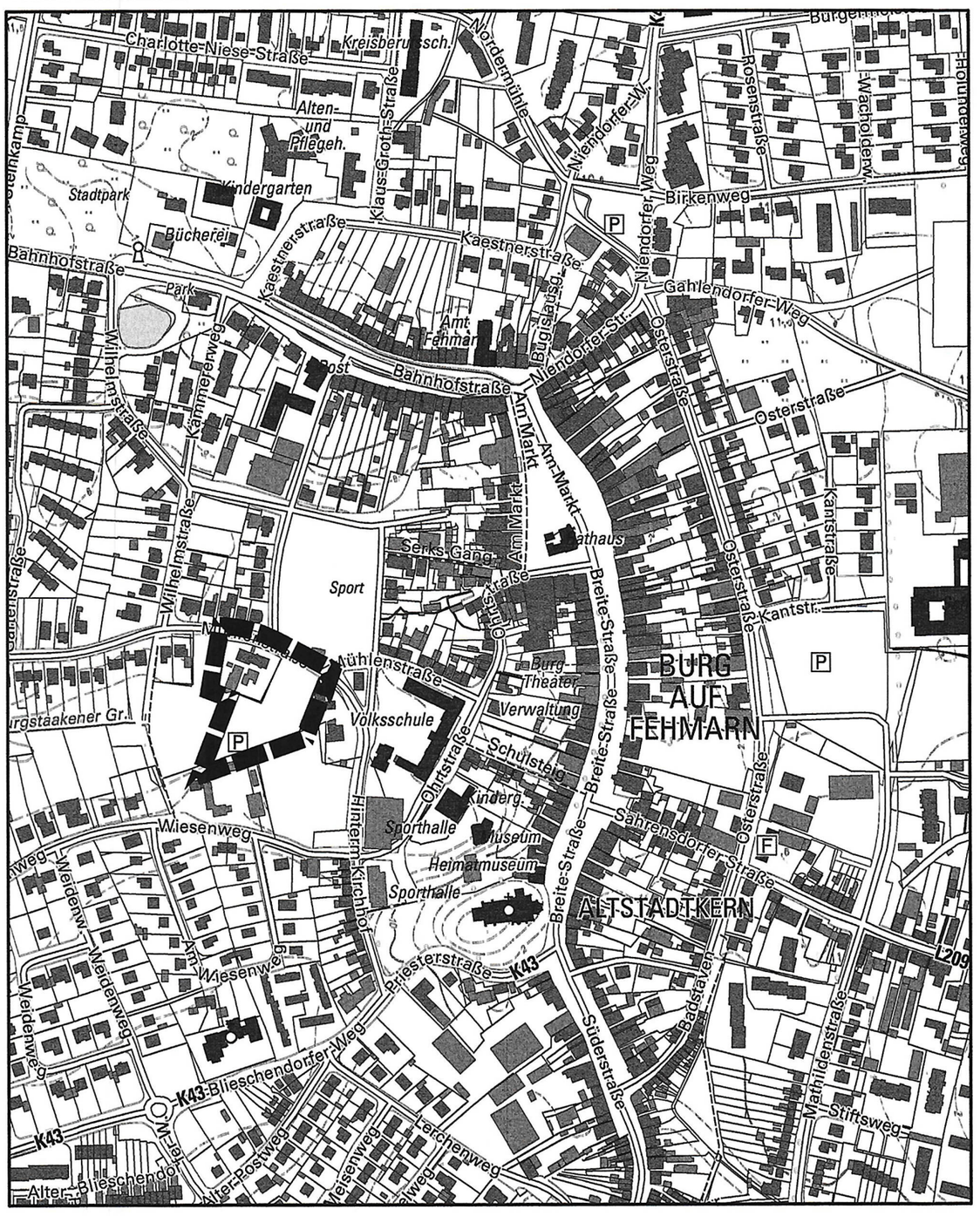
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ....04. JUNI 2025..... 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 ....04. JUNI 2025..... in Kraft getreten.

Burg a.F., den 05. JUNI 2025 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 194

für ein Gebiet im Ortsteil Burg a.F., südlich der Mühlenstraße, Am Mellenthinplatz, westlich, nördlich und östlich des Großraumparkplatzes West

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 21.03.2025