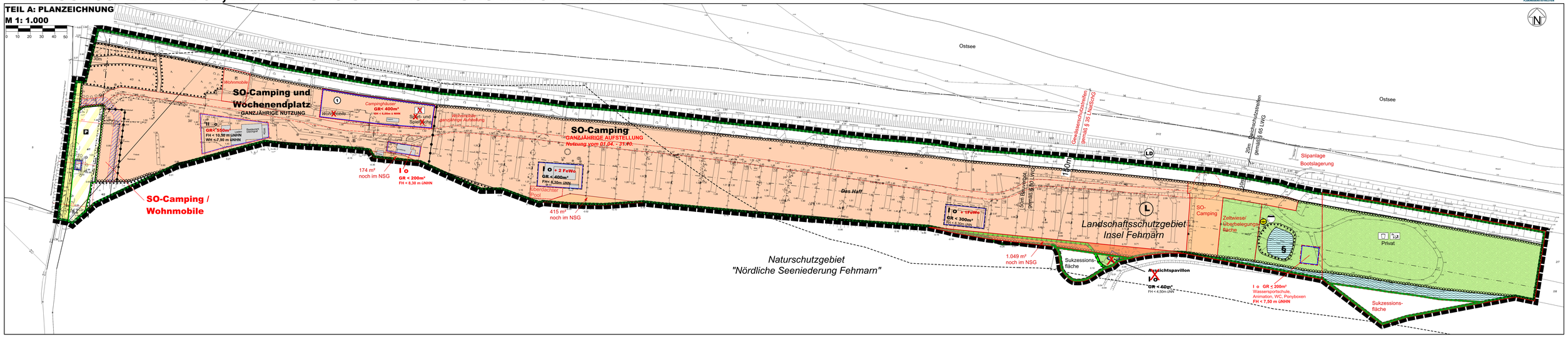
BEBAUUNGSPLAN NR. 92, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) 2017

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO, § 10 BauNVO

- SO — SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN z.B. CAMPING

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 BauNVO

- GR < 400m² — ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß
- II — ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
- FH < 10,5m — FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMAL NULL
- WH < 7,90m — WANDHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMAL NULL
- üNN

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

- o — OFFENE BAUWEISE
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
- STRAßENVERKEHRSFLÄCHE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

- FÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (PUMPSTATION)

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- GRÜNFLÄCHEN
- SPORT- UND SPIELPLATZ
- PONYWEIDE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES — § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- WASSERFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSERN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN — § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- 3/8 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- 0.24 — HÖHENPUNKTE
- HAUPTWEG

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 30m — WALDSCHUTZSTREIFEN — § 24 LWaldG
- § — GESCHÜTZTES BIOTOP — § 21 LNatSchG
- 150m — GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN — § 35 LNatSchG
- 50m — BAUVERBOT AB DEICHINNENFUß — § 80 LWG
- 10m — DEICHSCHUTZSTREIFEN AB DEICHKÖRPER — § 65 LWG
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET — § 15 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz)
- LD — LANDESSCHUTZDEICH — § 65 LWG (Landeswassergesetz)

IV. 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 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN - CAMPING / WOHNMOBILE
(§ 10 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet Camping / Wohnmobile dient ganzjährig zu touristischen Zwecken der Errichtung von Standplätzen für Wohnmobile und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

(2) Zulässig sind:
1. Max. 10 Standplätze für Wohnmobile
2. Sanitäre Anlagen
3. Anlagen zur Ver- und Entsorgung

1.2 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN - CAMPING UND WOCHENENDPLATZ (§ 10 BauNVO)

(1) Die Campingplatzgebiete dienen zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zelt- und Wochenendplätzen, die für Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitzwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:
1. 34 Standplätze.
2. Von den 34 Standplätzen max. 10 Aufstellplätze für Campinghäuser für einen wechselnden Personenkreis innerhalb der festgesetzten Baugrenze in der festgesetzten Fläche mit der Ziffer 1.
3. Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
4. Zelte, Wohnwagen (Mobilheime und Wohnmobile).
5. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
6. Anlagen für die Platzverwaltung, Technikstationen für die Versorgungseinrichtungen.
7. Die zur Deckung des täglichen Bedarfs des Plangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
8. Kleine bauliche Anlagen zur Aufnahme von sanitären Anlagen.

(3) Ausnahmsweise kann eine Wohnung für den Aufsichts- und Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zugelassen werden.

1.3 SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN - CAMPING (§ 10 BauNVO)

(1) Die Campingplatzgebiete dienen zu Zwecken der Erholung und der Errichtung von Standplätzen auf Camping- und Zeltplätzen, die für Freizeitunterkünfte bestimmt sind, und den Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und für sportliche sowie sonstige Freizeitzwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind:
1. 271 Standplätze.
2. drei Ferienwohnungen
3. Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
4. Zelte, Wohnwagen (Mobilheime und Wohnmobile).
5. Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
6. Anlagen für die Platzverwaltung, Technikstationen für die Versorgungseinrichtungen.
7. Kleine bauliche Anlagen zur Aufnahme von sanitären Anlagen.

1.4 NEBENANLAGEN

Als Nebenanlagen sind in den Sondergebieten nur zulässig:
- Vorzelte
- Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO
- Grillplätze
- Bauliche Anlagen, die der Einrichtung von Sport- und Spielflächen dienen
- Überdachte Sammelstationen für Wertstoffe und Restmüll

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

2.1 ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Die maximal zulässigen Grundflächen im Sondergebiet - Camping- und Wochenendplatz dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten Außenterrassen insgesamt um bis zu 200 m² überschritten werden.

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

(1) Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Der zulässige Umfang entspricht Textziffer 2. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

(2) In den Sondergebieten sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig.

4. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

4.1 OBERFLÄCHENGSTALTUNG IN DEN SO-CAMPING-GEBIETEN

Fußwege und die Erschließungswege zu den einzelnen Standplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder als wassergebundene Decken auszubilden. Die Hauptanschließungswege dürfen versiegelt werden.

4.2 GESTALTUNG DER STANDPLÄTZE

Standplätze sind mit Rasen oder in einer anderen Vegetationsdecke zu gestalten. Ausgenommen sind die unter Ziffer 1.4 genannten Nebenanlagen.

4.3 ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE IN DEN SO-CAMPING-GEBIETEN

Dächer: Es sind ausschließlich Dächer mit einer Neigung von bis zu 30° zulässig.
Für die aktive Nutzung der Sonnenenergie kann von den Festsetzungen zur Dachgestaltung abgewichen werden.

5. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und Abs. 1a BauGB)

Die SO-Gebiete und die Grünflächen sind an ihrer südlichen Grenze durch einen Zaun abzugrenzen.

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 +2,50 m
- Mindesthöhe für Lagerung wassergef. Stoffe: NHN +3,00 m

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

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

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 xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 92 der Stadt Fehmarn für ein Gebiet an der Nordwestküste der Insel Fehmarn, für den Campingplatz "Am Belt", nördlich von Altenteil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" und "Fehmarnsches Tagesblatt" am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
3. 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 xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Umweltausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes und die 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 xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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 xx.xx.xxxx 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.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

7. Der katastermäßige Bestand am xx.xx.xxxx sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

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

8. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" und "Fehmarnsches Tagesblatt" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Stadt Fehmarn unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.
oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

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

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

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

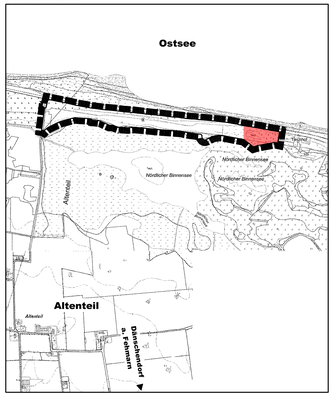
Burg a.F., den ..... Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt 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 xx.xx.xxxx 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 ..... in Kraft getreten.

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

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 92

für ein Gebiet an der Nordwestküste der Insel Fehmarn, für den Campingplatz "Am Belt", nördlich von Altenteil

Vorentwurf

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 10.000
Stand: 26.April 2018