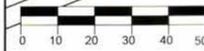


# BEBAUUNGSPLAN NR. 107 DER STADT FEHMARN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) 1990

### I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN - CAMPING- UND WOCHENENDPLATZ -

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR < 900 m<sup>2</sup> ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE ALS HÖCHSTMAß  
 II ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß  
 GH < 4,50 m üNN GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMAL NULL

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 — BAUGRENZE §§ 22 und 23 BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHEN

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 ■ VERKEHRSFLÄCHEN

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

■ WASSERFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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

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

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN  
 ○ VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN  
 — KÜNFTIG FORTFALLENDE HOCHSPANNUNGSLEITUNG  
 — FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN  
 — HÖHENPUNKTE  
 — HAUPTWEG

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

■ LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET § 15 LNatSchG (Landesnaturerschutzesetz)

### IV. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

■ UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND § 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB (Baugesetzbuch)  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 §§ 1 - 11 BauNVO  
 § 10 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 16 BauNVO

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

### 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- UND WOCHENENDPLATZ (§ 10 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet dient 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 Freizeitwecke, die das Erholen nicht wesentlich stören.

- (2) Zulässig sind:
- 123 Standplätze für Zelte, Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime.
  - Von den 123 max. 20 Aufstellplätze für Campinghäuser für einen wechselnden Personenkreis innerhalb der Baugrenzen in den festgesetzten Flächen mit der Ziffer 1 und 2.
  - Anlagen und Einrichtungen, die zum Betrieb des Campingplatzes erforderlich sind.
  - Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung.
  - Anlagen für die Platzverwaltung, Technikstationen für die Versorgungseinrichtungen.
  - Die zur Deckung des täglichen Bedarfs dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
  - Zwei Wohnungen für den Aufsichts- und Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter.

#### 1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Im Sondergebiet sind als Nebenanlagen nur Vorzelte, Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, Grillplätze, Bauliche Anlagen, die der Einrichtung von Sport- und Spielflächen dienen und überdachte Sammelstationen für Wertstoffe und Restmüll zulässig.

#### 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 im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche GR < 900 m<sup>2</sup> kann ausnahmsweise für gewerblich genutzte Terrassen um 10% überschritten werden.

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

- 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.
- Im Sondergebiet sind überdachte Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Stellplätze und Garagen für den Betreiber.

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

**4.1 OBERFLÄCHENGESTALTUNG IN DEM SO-CAMPING- UND WOCHENENDPLATZ-** Die Fußwege und die Erschließungswege zu den einzelnen Standplätzen sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen oder als wassergebundene Decken auszubilden. Die Haupteerschließungswege dürfen versiegelt werden.

##### 4.2 GESTALTUNG DER STANDPLÄTZE

Standplätze sind mit Rasen oder in einer anderen Vegetationsdecke zu gestalten.

##### 4.3 GESTALTUNG DER CAMPINGHÄUSER

Innerhalb der Baugrenze mit der festgesetzten Fläche der Ziffer 2 sind nur Campinghäuser mit Fassaden aus Naturmaterialien und Grün- oder Reetdächern zulässig.

**Hinweis:** Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Des Weiteren sollten diese Flächen nur extensiv gepflegt werden.

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 27.03.2014 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 107 für ein Gebiet im Ortsteil Flügge, Campingplatz Flüggeteich, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschuss vom 13.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ am 11.01.2013.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.01.2013 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.12.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 12.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 25.03.2013 bis zum 25.04.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt. 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 16.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 23. APR. 2014  
 (Otto-Uwe Schmiel) -Bürgermeister-

Der katastermäßige Bestand am 07.05.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., den 12. MAI 2014  
 (Ruwoldt) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

Der Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.11.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf 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 16.12.2013 bis 20.01.2014 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift abgegeben werden können, am 05.12.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord und im „Fehmarnschen Tagesblatt“ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bau- und Umweltausschuss hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.03.2014 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 23. APR. 2014  
 (Otto-Uwe Schmiel) -Bürgermeister-

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 29. APR. 2014  
 (Otto-Uwe Schmiel) -Bürgermeister-

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 7. MAI 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. Über die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 7. MAI 2014 in Kraft getreten.

Burg a.F., den 29. MAI 2014  
 (Otto-Uwe Schmiel) -Bürgermeister-

## SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 107

für ein Gebiet im Ortsteil Flügge, Campingplatz Flüggeteich

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 10.000

Stand: 27. März 2014

