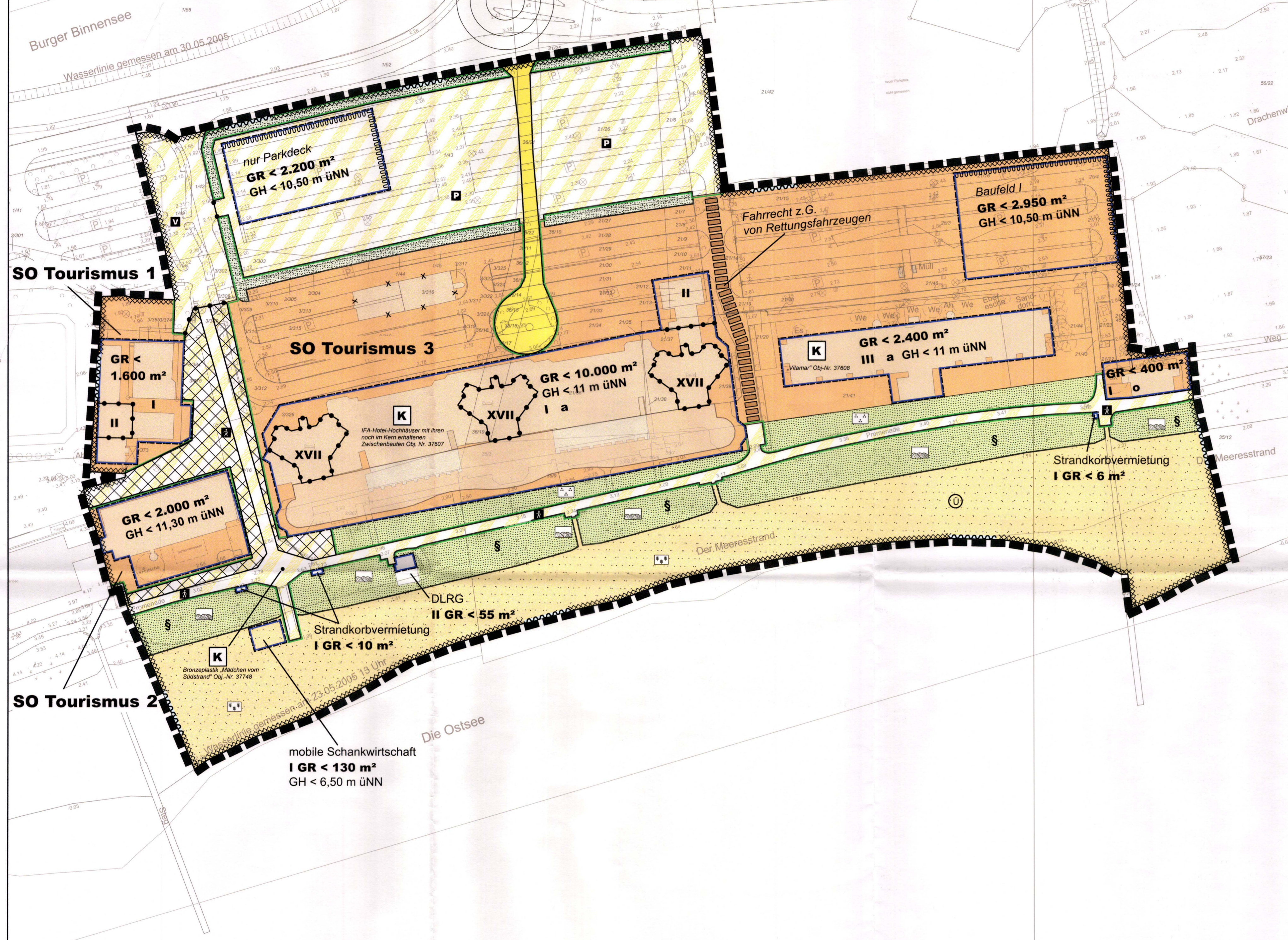
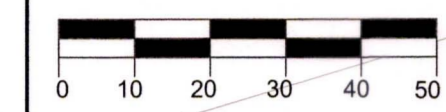


BEBAUUNGSPLAN NR. 102 DER STADT FEHMARN - Ferienzentrum Südstrand -

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1999

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
- 1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS 1 -** (§11 Abs. 2 BauNVO)
- (1) Das Sondergebiet - Tourismus 1 - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung und der Freizeitgestaltung.
- Zulässig sind:
1. Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und touristischen Verwaltung,
 2. Ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²,
 3. ein Blockheizkraftwerk,
 4. Schank- und Speisewirtschaften,
 5. sanitäre Anlagen.
- (2) Unzulässig sind:
1. Grenzhändlermärkte,
 2. Einzelhandelsbetriebe die mit zentrenrelevanten Sortimenten handeln, die in einer Größenordnung von mehr als 75 m² Verkaufsfläche angeboten werden.
- 1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS 2 -** (§11 Abs. 2 BauNVO)
- (1) Das Sondergebiet - Tourismus 2 - dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zur touristischen Versorgung und der Freizeitgestaltung.
- (2) Zulässig sind:
1. Ein Hallenbad mit Wasserrutschen und Außenschwimmbecken,
 2. Schank- und Speisewirtschaften,
 3. Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und touristischen Verwaltung.

- 1.3 SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS 3 -** (§11 Abs. 2 BauNVO)
- (1) Das Sondergebiet - Tourismus 3 - dient der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes, sowie Anlagen und Einrichtung für die gesundheitliche Versorgung.
- (2) Zulässig sind:
1. ein Beherbergungsbetrieb,
 2. eine Klinik/ Kurheim/ Rehasentrum,
 3. Anlagen und Einrichtungen zur medizinischen Versorgung sowie für gesundheitliche Zwecke,
 4. Schank- und Speisewirtschaften,
 5. Anlagen und Einrichtungen zur Freizeitgestaltung und touristischen Verwaltung,
 6. eine Wohnung für Betriebsleiter oder für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
 7. Stellplätze,
 8. im Baufeld I sind ein Parkdeck, ein Blockheizkraftwerk und Mitarbeiterwohnungen zulässig.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 ERHÖHUNG DER GRUNDFLÄCHE (GR)** (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche im SO-Tourismus 3 darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100% überschritten werden.
- 2.2 ÜBERSCHREITUNG DER HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
- (1) Die im SO-Tourismus 2 festgesetzte Gesamthöhe der baulichen Anlage von 11,30 m ü NN darf für einen Rutschenturm bis zu einer Gesamthöhe von bis zu 16,70 m ü NN überschritten werden.
- (2) Im SO-Tourismus 2 festgesetzten Hallenbad kann im Bereich der Außensauna die Gesamthöhe der baulichen Anlagen um einen Sichtschutz/Überdachung in Höhe von 2,5 m überschritten werden.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 BAUWEISE**
- Ausnahmsweise sind bei festgesetzter abweichender Bauweise, abweichend von der offenen Bauweise, auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m unter Einhaltung der seitlichen Abstandflächen zulässig.
- 3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE / ABWEICHUNGEN VOM BAUFENSTER** (§ 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO)
- Innerhalb der Grünfläche "Strand" sind nicht überdachte gastronomisch genutzte Außenterrassen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Der zulässige Umfang entspricht Textziffer 6. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- 4. VERKEHRSFLÄCHEN/ FLÄCHEN FÜR MOBILE VERKAUFSSTÄNDE**
- Für regelmäßig wiederkehrende Sondernutzungen (Markt) sind auf den festgesetzten Flächen, bis zu 8 mobile Verkaufsstände mit einer maximalen Grundfläche von je 12 m² zulässig.
- 5. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgröße des Baugrundstückes in dem SO-Tourismus 3-Gebiet beträgt mindestens 37.000 m².
- 6. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
- Auf der öffentlichen Grünfläche "Strand" sind die Unterbringung und der Betrieb einer mobilen Schankwirtschaft (Beach-Bar) zulässig. Darüber ist in direkter Zuordnung zur mobilen Schankwirtschaft eine gastronomisch genutzte, mobile, nicht befestigte und nicht überdachte Freisitzfläche mit einer Größe von max. 150 m² zulässig.
- 7. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die Fassadenflächen der Parkdecks sind gemäß Planzeichnung zu begrünen.

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 § 11 BauNVO
	SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN -TOURISMUS-	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GR < 900 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
	II ZULÄSSIGE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
	GH < 4,50 m ÜNN GESAMTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMAL NULL	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	a OFFENE BAUWEISE	
	o ABWEICHENDE BAUWEISE	
	BAUGRENZE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
	F FUSSWEG/FEUERWEHRZUFUHR	
	V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	Promenadenplatz FUSSWEG/ PROMENADE	
	FLÄCHEN FÜR MOBILE VERKAUFSSTÄNDE	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	STRAND	
	GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	DÜNE	
	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
	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
	FASSADENBEGRÜNNUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	
	III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
	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 und Abs. 6 BauGB
	K KULTURDENKMAL IM TEILBEREICH EINER „SACHGESAMTHEIT OSTSEEHEILBAD BURGTFIEF“	§ 8 Abs. 1 DSchG
	§ GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG § 30 BNatSchG

Hinweis: Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Burg auf Fehmarn, Ohrstraße 22, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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 16.12.2015 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 102 im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich im Bürger Südstrand zwischen der Straße „Am Yachthafen“ und der Straße „Zur Strandpromenade“, der Burgruine Glambek im Westen und dem Sahrensdorfer Binnensee im Osten -Ferienzentrum Südstrand-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 14.02.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ und im „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 22.10.2013.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.10.2013 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 30.09.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Bau- und Umweltausschuss hat am 26.11.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 03.02.2014 bis zum 04.03.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgestellt. 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 „Fehmarnsches Tagesblatt“ am 24.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 05. FEBR. 2015

Burg a.F., den 17. BEZ. 2015

Oldenburg i.H., den 11. MAI 2015

Burg a.F., den 18. BEZ. 2015

Burg a.F., den 08. JUNI 2015

(Jörg Weber) Bürgermeister

(Ruwoldt) -Offent. Best. Verm.-Ing.-

(Jörg Weber) Bürgermeister

(Jörg Weber) Bürgermeister

SATZUNG DER STADT FEHMARN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102

im Ortsteil Burgtiefe für den Bereich am Bürger Südstrand zwischen der Straße „Am Yachthafen“ und der Straße „Zur Strandpromenade“, der Burgruine Glambek im Westen und dem Sahrensdorfer Binnensee im Osten -Ferienzentrum Südstrand-

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 16. Dezember 2015

