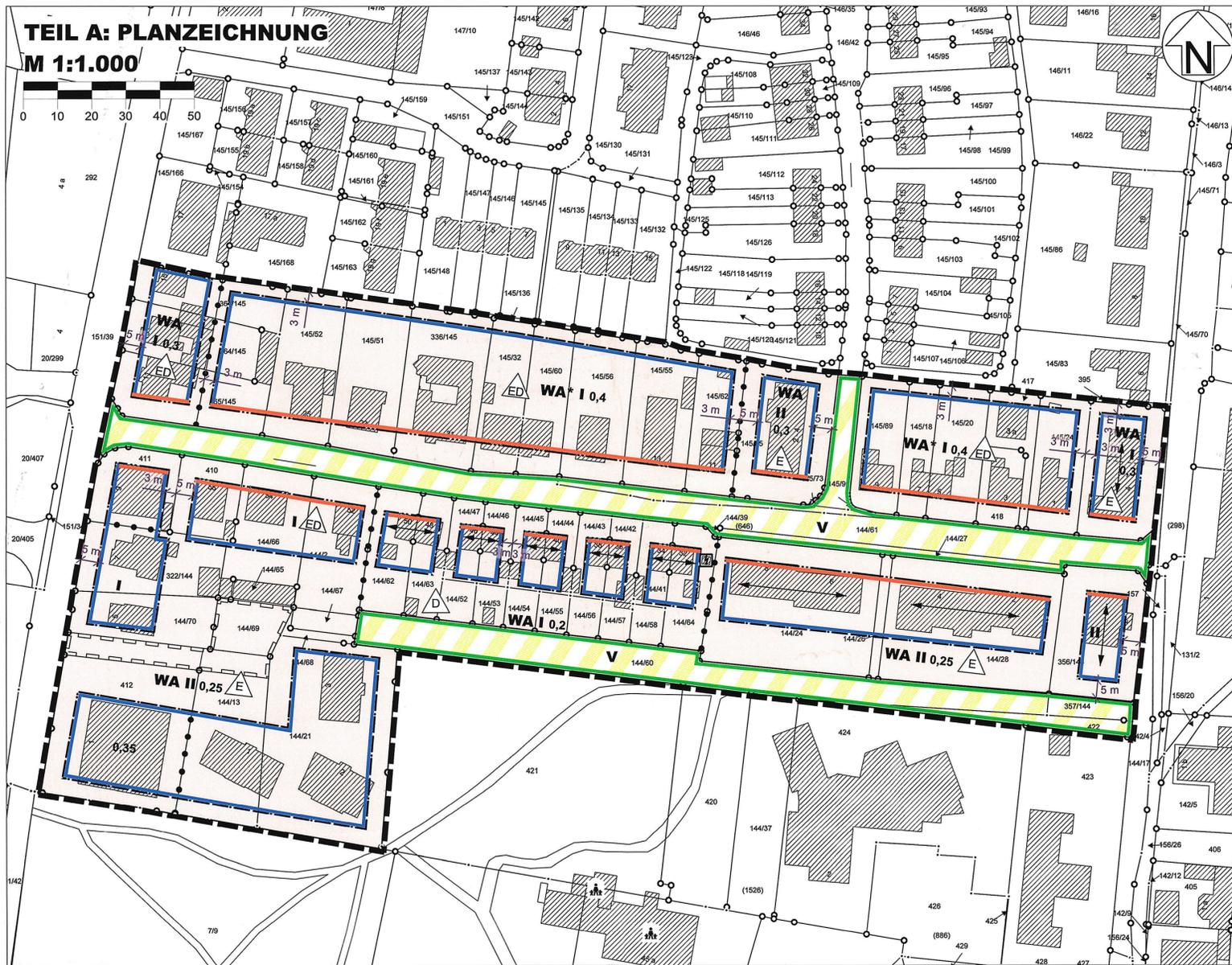


# BEBAUUNGSPLAN NR. 193 DER STADT FEHMARN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



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



## PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13a BauGB i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.06.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 193 für ein Gebiet im Ortsteil Burg a. F., beidseitig der Charlotte-Niese-Straße, östlich Am Steinkamp und westlich der Klaus-Groth-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 28.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Fehmarnschen Tagesblatt" am 16.09.2022.
- Auf Beschluss des Bauausschusses vom 28.02.2022 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bauausschuss hat am 30.01.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2024 bis einschließlich 25.04.2024 im Internet unter [www.stadtfehmarn.de](http://www.stadtfehmarn.de) und im zentralen Internetportal des Landes veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.05.2024 durch Abdruck im "Fehmarnschen Tagesblatt" und auf der Homepage der Stadt Fehmarn [www.stadtfehmarn.de](http://www.stadtfehmarn.de) ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die genannten Unterlagen während der Öffnungszeiten der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Burg a.F., den 27. JUNI 2024 (Jörg Weber) - Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen erhalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Kiel, den 15.07.2024 (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Burg a.F., den 28. JUNI 2024 (Jörg Weber) - Bürgermeister
- Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.06.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Burg a.F., den 01. JULI 2024 (Jörg Weber) - Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.  
Burg a.F., den 18. JULI 2024 (Jörg Weber) - Bürgermeister

## PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

### I. FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,25** GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
**I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 16 BauNVO

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

--- BAULINIE

--- BAUGRENZE

△ E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

△ D NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

△ ED NUR EINZEL- DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

### VERKEHRSFLÄCHEN

--- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

--- VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

### SONSTIGE PLANZEICHEN

--- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER FLURSTÜCKE § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

--- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB § 86 LBO SH

--- FIRSTRICHTUNG

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

--- FLURSTÜCKSGRENZEN

--- FLURSTÜCKSBZEICHNUNG

### RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 BauGB

§§ 1-11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 4 BauGB

§ 86 LBO SH

## TEIL B: TEXT Es gilt die BauNVO von 2023

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
  - 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
    - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
- BAUWEISE; ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
  - 2.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)
    - Außenterrassen und Balkone dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO über die Baugrenze vortreten. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - In den Teilbereichen der WA\*-Gebiete sind in einem Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohneinheiten und in einer Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)
  - 4.1 FASSADEN DER WOHNGEBÄUDE**
    - Die Außenwände sind mit rot, rotbraunen, hellroten oder rotbunten Verblendsteinen oder Putz zu gestalten. Teilflächen (ohne Fensterflächen) mit anderen Materialien oder Farben sind bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.
  - 4.2 DÄCHER DER WOHNGEBÄUDE**
    - Zulässig sind ausschließlich geneigte Sattel- und Walmdächer.
    - Dacheindeckungen sind nur mit anthrazitfarbenen oder roten Dachpfannen und -schindeln zulässig.
    - Von den Festsetzungen des Absatz (1) und (2) zur Dachgestaltung ist das Gebäude im Teilgebiet mit einer GRZ von 0,35 ausgenommen.
    - Anlagen zur Erzeugung von Strom und/oder Warmwasser durch Sonnenenergie sind zulässig.
  - 4.3 GESTALTUNG DER VORGÄRTE**
    - Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen als Grünfläche zu gestalten, zu begrünen und zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.
    - Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen den straßenseitigen Baugrenzen der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre grade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

### HINWEIS:

**DIN-Vorschriften / technische Regelwerke**  
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Stadt Fehmarn, Fachbereich Bauen und Häfen, Bahnhofstr. 5, 23769 Fehmarn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgestellt.

**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.

## SATZUNG DER STADT FEHMARN

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 193

für ein Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, beidseitig der Charlotte-Niese-Straße, östlich Am Steinkamp und westlich der Klaus-Groth-Straße

### ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 25. April 2024

