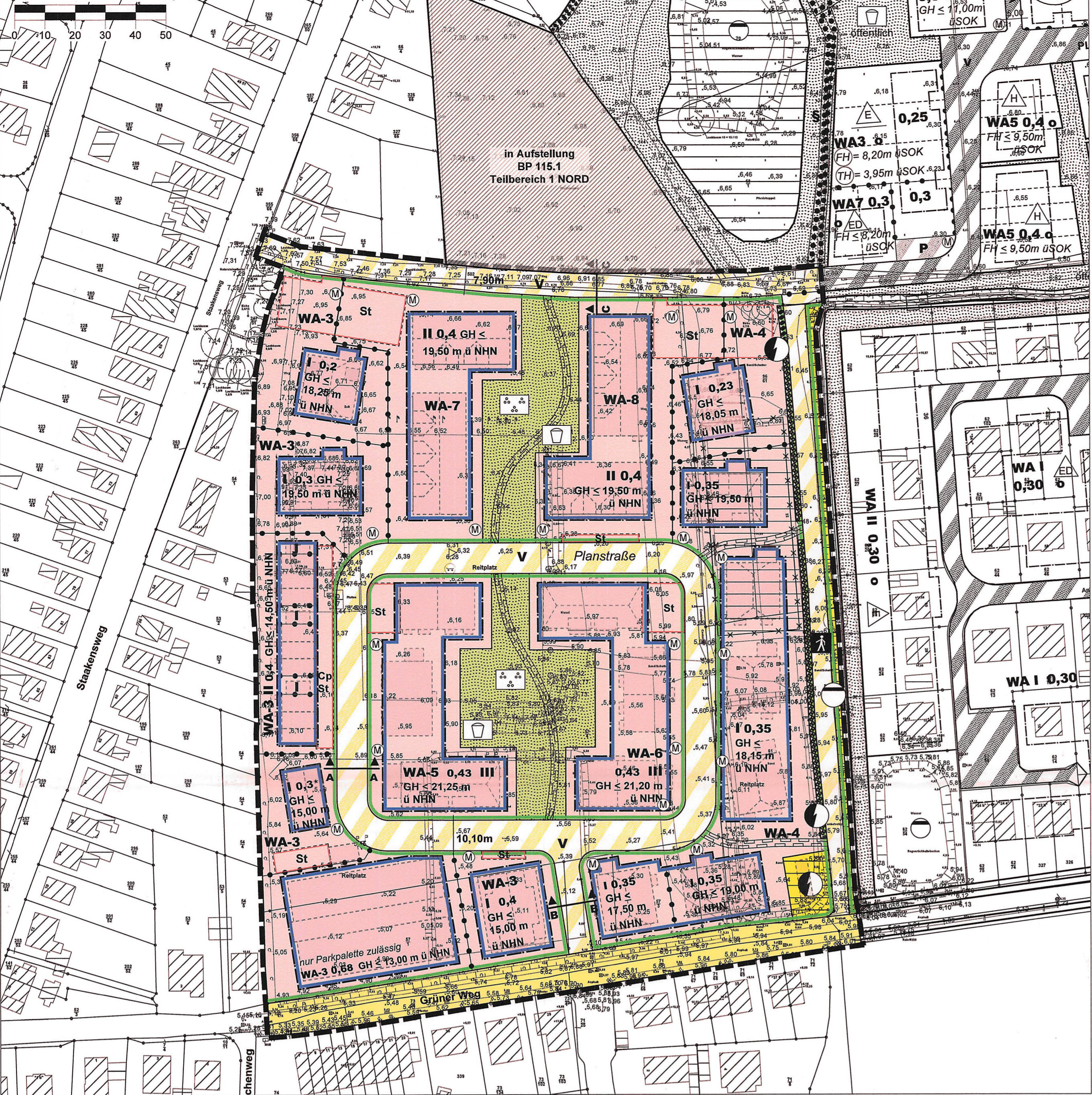


BEBAUUNGSPLAN NR. 115, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG TEILBEREICH 1 SÜD DER STADT FEHMARN

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1:1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023	
I. FESTSETZUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 BauGB
WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,25 GRUNDFLÄCHENZAHLE ALS HÖCHSTMAß	§ 16 BauNVO
I ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
GH ≤ 20,00 m ü. NHN MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHNENULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
BAUGRENZE	§§ 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
FUß- UND RADWEG, ANLIEGERSTRAßE	
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
ELEKTRIZITÄT	
ABWASSER	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
PARKANLAGE	
SPIELPLATZ	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (HECKEN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	
STELLPLÄTZE	
CARPORTS	
MIT GEHRECHTEN ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
FLURSTÜCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBESTIMMUNG	
BÖSCHUNG	
HÖHNENPUNKTE	
VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
MÜLLSAMMELPLATZ	

TEIL B: TEXT

- Es gilt die BauNVO von 2023
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
- (1) Gemäß § 4 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 4 Abs. 2 aufgeführte Nutzungsart Wohnen (Wohngebäude) nur als Unternutzungsart Dauerwohnen zulässig. Dauerwohnen ist die eigene Wohnnutzung durch den Inhaber der Wohnung (Nutzungsberechtigten) als Hauptwohnung (Schwerpunkt der Lebensbeziehungen)
- (2) 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.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
- (4) In den Teilgebieten WA-5- und 6 dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialer Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

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



PRÄAMBEL

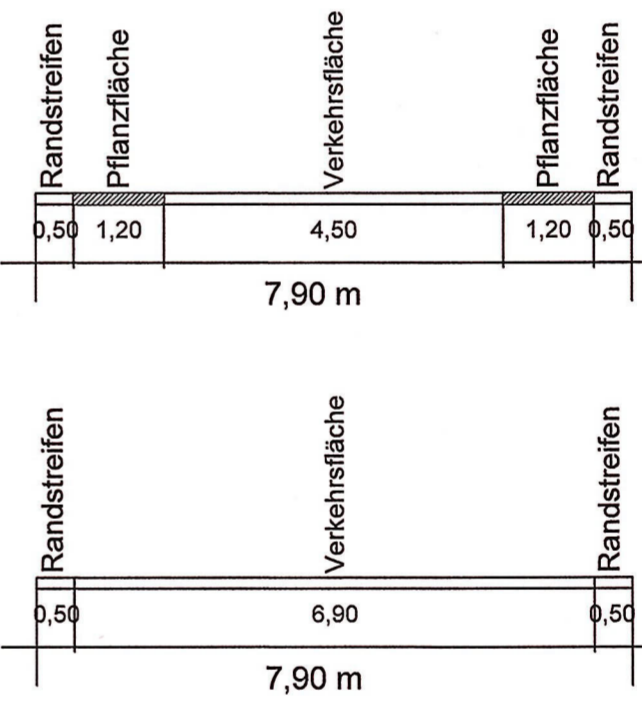
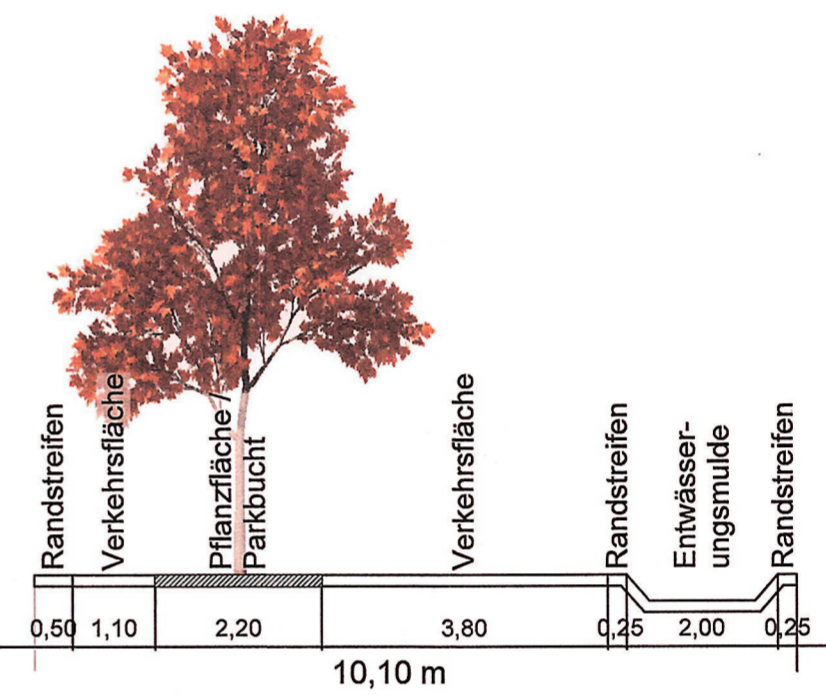
Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 17.07.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115, 1. Änderung und Ergänzung zur das Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, westlich der Reiterkoppel, nördlich „Grüner Weg“ und beidseitig des Verbindungsweges zwischen Staakensweg und der Strandallee – ehemalige Reitanlage –, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 27.08.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Fehmarnschen Tagesblatt" am 13.05.2020.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Online-Beteiligung (sowie als Auslegung) in der Zeit vom 12.08.2024 bis zum 16.08.2024 durchgeführt. 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 05.08.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Bauausschuss hat am 20.03.2025 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 01.04.2025 bis einschließlich 09.05.2025 im Internet unter 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 28.03.2025 durch Abdruck im Fehmarnschen Tagesblatt und auf der Homepage der Stadt Fehmarn www.stadtfehmarn.de ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich in das Internet eingestellt. Zusätzlich zu der 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 27.03.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Burg a.F., den 12. JULI 2025
- (Weber) Bürgermeister
- Kiel, den 09.03.2025
- (Möller) Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Burg a.F., den 08. JULI 2025
- (Weber) Bürgermeister
- Burg a.F., den 21. JULI 2025
- (Weber) Bürgermeister
- Burg a.F., den 22. SEP. 2025
- (Weber) Bürgermeister

QUERSCHNITTE o.M.

(Darstellung ohne Normcharakter)



HINWEISE:

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 Tieren 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.

Artenschutzmaßnahmen
Es wird auf das Kapitel 6.2.4 der Begründung / des Umweltberichtes verwiesen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten.

SATZUNG DER STADT FEHMARN
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115
TEILBEREICH 1 SÜD

für das Gebiet im Ortsteil Burg auf Fehmarn, westlich der Reiterkoppel, nördlich „Grüner Weg“ und südlich des Verbindungsweges zwischen Staakensweg und der Strandallee – ehemalige Reitanlage –

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:5.000

Stand: 17. Juli 2025

