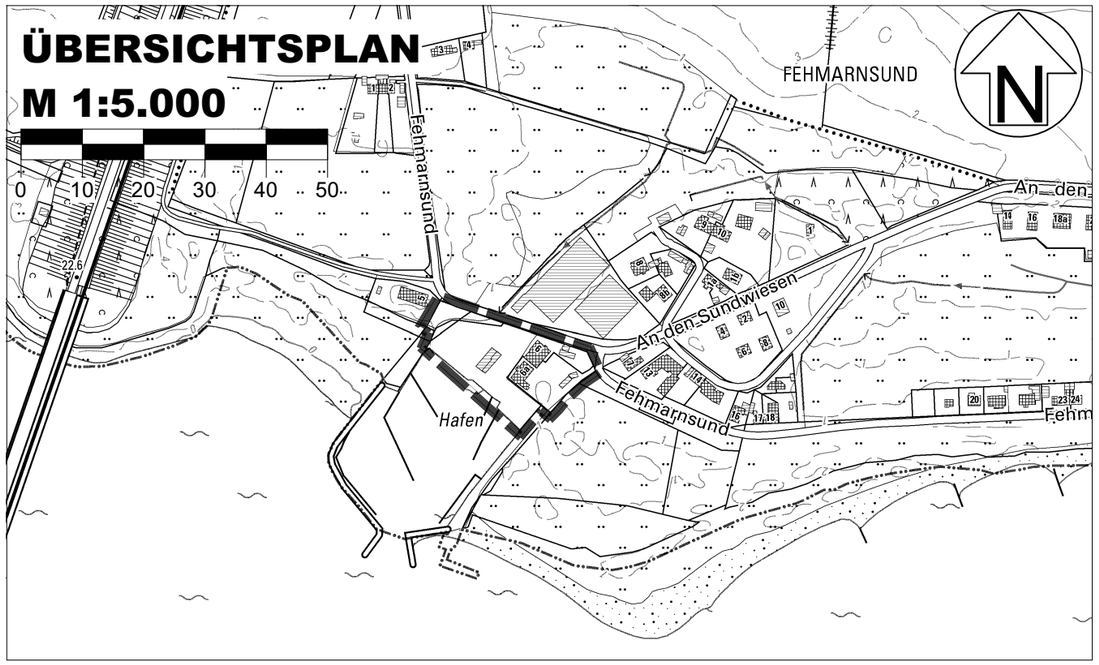


PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

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 SONSTIGE SONDERGEBIETE -WERFT + HAFEN- (§11 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet -Werft + Hafen- dient vorwiegend der Unterbringung der für den Werftbetrieb erforderlichen Anlagen und Einrichtungen und sonstiger Hafenbezogener Nutzungen.

(2) Zulässig sind:
1. Betriebseinrichtungen aller Art, Lagerhäuser und -einrichtungen sowie Lagerplätze der Werft, soweit sie im unmittelbaren Bezug zu dieser Nutzung stehen
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und -einrichtungen
3. zwei Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im SO -Werft + Hafen- südlich der Erschließungsstraße
4. sonstiges maritimes Gewerbe und Werftnebenbetriebe
5. Schank- und Speisewirtschaften
6. Sanitäre Anlagen

2. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Die Oberkanten der Fußböden der Geschossebenen der baulichen Anlagen die für Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Personen gedacht sind, dürfen nicht niedriger als 2,80 m über NHN liegen.

(2) Die Oberkanten der Fußböden der Geschossebenen der baulichen Anlagen für sonstige Nutzungen / Gewerbenutzungen dürfen nicht niedriger als 2,30 m über NHN liegen.

(3) Verkehrs- und Fluchtwege dürfen nicht niedriger als 2,30 m über NHN liegen.

(4) Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht niedriger als 2,80 m über NHN gelagert werden.

(5) Bei Unterschreitung der genannten Mindesthöhen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn ergänzende Schutzvorkehrungen durchgeführt werden.

HINWEISE HOCHWASSERSCHUTZ

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach §73 WHG.
Folgende Schutzvorkehrungen sind zu beachten

- Erforderliche Gründungen müssen erosionssicher gegen Unterspülung/Kolkbildung errichtet werden.
- Die Sicherung/der Nachweis gegen Auftrieb der betroffenen Gebäude ist erforderlich.
- Hausanschlüsse müssen gegen eindringendes Hochwasser gesichert werden.
- Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner/Gäste durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Fehmarn sollte jederzeit sichergestellt werden.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund der § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 13 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.06.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 10, 3. Änderung (ehem. Gemeinde Landkirchen) für ein Gebiet im Ortsteil Fehmarnsund, für den südlichen Bereich der Werft, nördlich der Marina und westlich der Wohnbebauung in Fehmarnsund, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 26.03.2024.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Fehmarn www.stadtfehmarn.de sowie Abdruck im "Femanschen Tagesblatt" am 12.04.2024.

2. Auf Beschluss des Bauausschusses vom 26.03.2024 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

3. Der Bauausschuss hat am 26.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, waren nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 15.04.2024 bis zum 16.05.2024 im Internet veröffentlicht und lagen zusätzlich nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB während der Dienststunden der Stadtverwaltung öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegegeben werden können, am 12.04.2024 durch Veröffentlichung auf der Homepage der Stadt Femarn www.stadtfehmarn.de sowie Abdruck im "Femanschen Tagesblatt" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.stadtfehmarn.de ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Burg a.F., den 17.05.2024 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

6. 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.

7. Die Stadtvertretung der Stadt Fehmarn hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) am 27.06.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Burg a.F., den 28.06.2024 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Übersichtsplan und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Burg a.F., den 01.07.2024 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 16.07.2024 durch Abdruck eines Hinweises im "FemanschenTagesblatt" 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 17.07.2024 in Kraft getreten.

Burg a.F., den 18.07.2024 Siegel (Jörg Weber) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 10, 3. Änderung der Stadt Fehmarn übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER STADT FEHMARN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 10, 3. ÄNDERUNG

(ehem. Gemeinde Landkirchen)

für ein Gebiet im Ortsteil Fehmarnsund, für den südlichen Bereich der Werft, nördlich der Marina und westlich der Wohnbebauung in Fehmarnsund

Stand: 21. Mai 2024