

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**  
M.: 1: 1000

**WA II**  
0,25 (0,6)

**SO Kur III**  
0,25 (0,6)

**SO Kur III 0,3 (0,75)**  
**WA II 0,3 (0,6)**

**Amtlicher Lageplan**

Maßstab : 1:1000  
Gemarkung : Klein Timmendorf  
Gemeinde : Timmendorfer Strand  
Flur : 2

Vermessungsbüro  
Dipl.-Ing. Vogel & Ulicka  
Albert Mahlstädt Str. 15  
23701 Eutin  
Angefertigt : 26.02.2001  
GB-Nr. : 01032

**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

Es gilt die BauNVO von 1990

**I. FESTSETZUNGEN**

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

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO

**SO** SONSTIGE SONDERGEBIETE KURGEBIETE § 11 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

**(0,6)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB 16 BauNVO

**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE**

**E** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

**BAUGRENZE**

**VERKEHRSFLÄCHEN**

**STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE** § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

**TRANSFORMATORENSTATION** § 9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 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.20, 25 und Abs. 1a BauGB

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG** § 16 Abs. 5 BauNVO

**II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

**VORHANDENE BAULICHE ANLAGE**

**KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE**

**VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN**

**FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**

**III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN** § 9 Abs. 6 BauGB

**UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET-** § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

**TEIL B: TEXT**

Es gilt die BauNVO von 1990

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.§§ 1-15 BauNVO)

**1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET**

(§ 4 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 4 Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

**1.2** In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten wird festgesetzt, daß gem. § 1 Abs.6 BauNVO die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 1 -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- allgemein zulässig ist.

**1.3 SONSTIGE SONDERGEBIETE - KURGEBIETE-**

(§ 11 BauNVO)

**(1)** Das sonstige Sondergebiet - Kurgelbiet - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kurzwecke. Diese Betriebe müssen ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. In Gebäuden sind bis zu 30% der Geschossfläche auch Wohnungen zulässig, sofern sie nicht zur Strandallee ausgerichtet sind.

**(2)** Zulässig sind:  
1. Betriebe der Beherbergungsgewerbes, die insbesondere der Kur und auch der Erholung dienen und auf Fremdversorgung abgestimmt sind, d.h. Restaurationsräume und dergleichen in angemessenem Umfang besitzen. Bau und Einrichtung von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.  
2. bis zu 30% der Geschossfläche der Gebäude -Wohnungen  
3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetrieben  
4. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,  
5. Räume nach § 13 BauNVO  
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf  
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

**1.4** Auf den Baugrundstücken der Baugebiete sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO die Nebenanlagen (Wohnwagen, Zelte,Gartenlauben und Gartenhäuser) unzulässig. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Verbund mit dem Hauptkörper zulässig, jedoch nicht zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie.

**1.5** Stellplätze und Garagen sind nur außerhalb der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Strandallee und der vorderen zur Strandallee orientierten Baugrenze sowie ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Flurstücksgrenzen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO und § 12 (6) BauNVO).

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

**2.1 BESTIMMUNG DER MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG**

(§ 16 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

**2.2** In dem in der Planzeichnung festgesetzten SO-III-Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Staffelgeschos oder Dachgeschos (Vollgeschos im Sinne § 2 LBO) zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO). Dachaufbauten über das Staffel- oder Dachgeschos hinaus wie Fahrstuhlüberfahrten und Maschinenräume sind nicht zulässig.

**2.3** Es wird festgesetzt, daß die zulässige Geschosfläche in den WA-II- und SO-III-Gebieten ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, deren Sohle unmittelbar über dem Grundwasserspiegel liegen muß, jedoch mit OK Decke höchstens 1,20 m über OK gewachsenem Boden herausragen darf, erhöht werden kann (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

**3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

**3.1** Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Strandallee sind, soweit nicht anders verordnet, gärtnerische Anlagen (Rasen mit Busch- und Staudengruppen sowie Einzelbäumen) anzulegen und dauernd zu erhalten.

**3.2** Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei natürlichem Angang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

**4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:  
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte  
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigerung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite  
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

**Hinweis:** Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrsatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten. Die Baumschutzsatzung vom 26.05.93 der Gemeinde Timmendorfer Strand ist zu beachten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0)

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.94 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2001 folgende Änderung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Timmendorfer Strand zwischen Strandallee, Kastanienallee, Gorch-Fock-Straße und Wiesenweg; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

**1a)** Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist vom 05.06. bis 29.06.2001 durchgeführt worden.  
**1b)** Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
**1c)** Der Ausschuß für Planung und Bauwesen hat am 30.08.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

**1d)** Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2001 bis zum 16.11.2001 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.10.2001 in den "Lübecker Nachrichten- Teil Ostholstein Süd" erfolgt.  
**1e)** Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

**1f)** Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.12.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.12.2001 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 20.01.03  
Ungeschriftet (Popp)  
- Bürgermeister -

**2)** Der katastermäßige Bestand am 18.03.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Eutin, 21.03.2002  
Ungeschriftet (Vogel)  
- Öff. best. Verm.-Ing. -

**3)** Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Timmendorfer Strand, 20.01.03  
Ungeschriftet (Popp)  
- Bürgermeister -

**4)** Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 21.1.03 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 2 BauGB, § 4, Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Unbeschadet ist ferner die Verletzung der in § 4, Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Bebauungsplansatzung sowie eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung (GO), wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Timmendorfer Strand, 22.01.03  
Ungeschriftet (Popp)  
- Bürgermeister -

**SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4**  
für ein Gebiet in Timmendorfer Strand zwischen Strandallee, Kastanienallee, Gorch-Fock-Straße und Wiesenweg

**ÜBERSICHTSPLAN**  
M 1: 5.000  
Stand: 17. Dezember 2001

Die Planzeichnung zeigt die Lage des Gebietes im Timmendorfer Strand zwischen Strandallee, Kastanienallee, Gorch-Fock-Straße und Wiesenweg. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) verbunden.

Die Planzeichnung zeigt die Lage des Gebietes im Timmendorfer Strand zwischen Strandallee, Kastanienallee, Gorch-Fock-Straße und Wiesenweg. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) verbunden.

Die Planzeichnung zeigt die Lage des Gebietes im Timmendorfer Strand zwischen Strandallee, Kastanienallee, Gorch-Fock-Straße und Wiesenweg. Die Planzeichnung ist mit dem Text (Teil B) verbunden.

