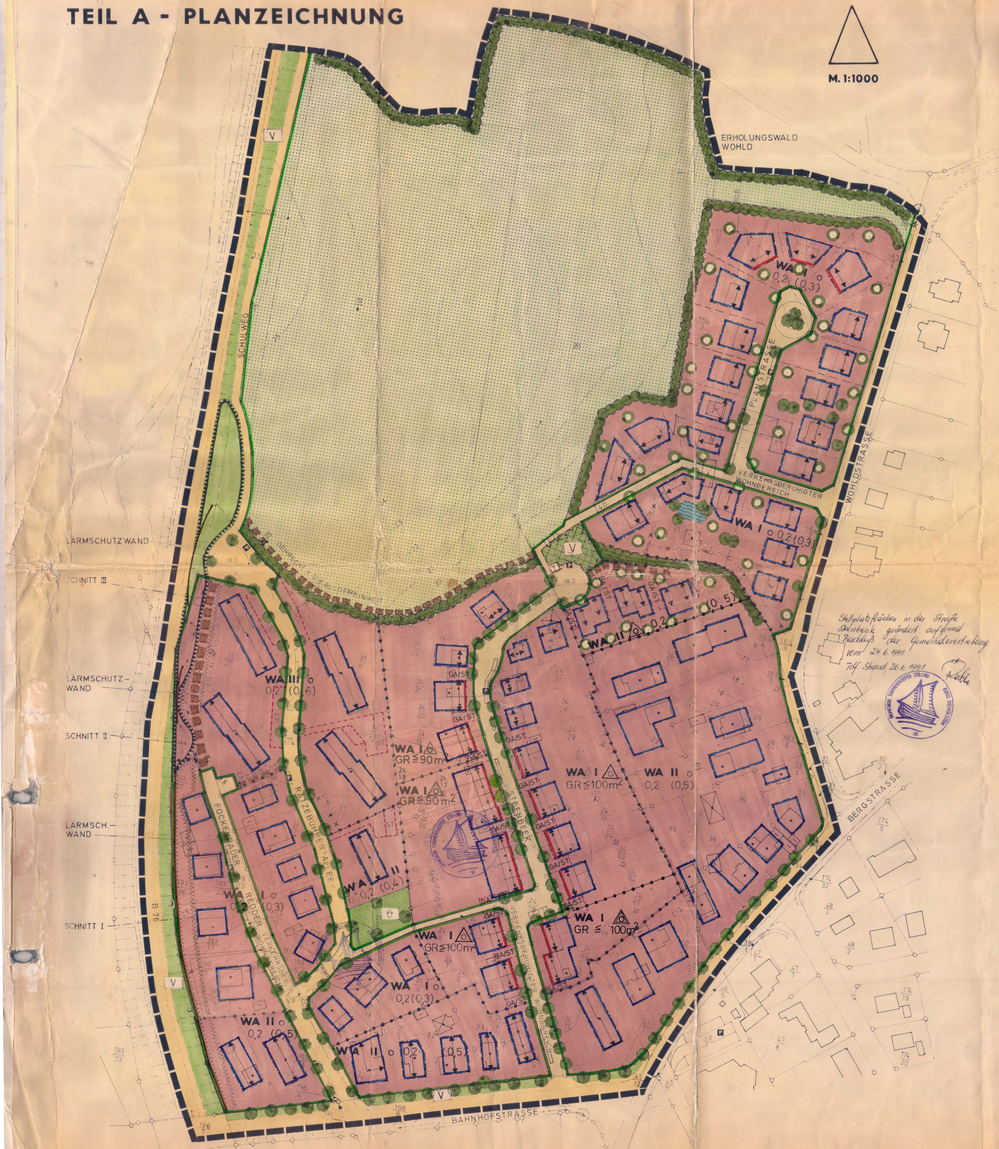
TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Verordnung vom 1. Juli 1977 und BBauG vom 06. 07.1979

	RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBauG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG
0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL	§§ 16 + 17 BauNVO
(0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
GR 1 — HÖCHSTGRENZE DER GRUNDFLÄCHE	
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	
BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 22 BauNVO
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
BAUGRENZE — ÜBERBAUBARE GRUNDSTOCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
BAULINIE	§ 23 BauNVO
BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN — FIRSTRICHTUNG VERBINDLICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG
LÄRMSCHUTZWAND — FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG
ST/GA — STELLPLÄTZE / GARAGEN	
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTOCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG
FEUERWEHRFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
VERKEHRSBERUHIGTER WOHNBEREICH — DEM ÖFFENTLICHEN VERKEHR DIENENDE STRASSENFLÄCHEN	
TRAFOSTATION	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG
SPIELPLATZ	
REITERWEG	
WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BBauG
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BBauG
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN (30 m WALDABSTAND)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG
ANPFLANZUNGS- BZW. ERHALTUNGSGEBOT	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25 b BBauG
PFLANZGEBOT FÜR EINZELBÄUME	
PFLANZGEBOT FÜR FLÄCHENHAFTE ANPFLANZUNGEN	
BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG	
BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON FLÄCHENHAFTEN ANPFLANZUNGEN	
REGELUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 4 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE GRUNDSTOCKSGRENZEN	
KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTOCKSGRENZEN	
IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENLINIEN	
VORGESCHLAGENE BAUMSTANDORTE	

TEIL B-TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 6 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Nebenanlagen
Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenlauben sind ausgeschlossen. Sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
Innerhalb der freizuhaltenden Flächen sind jegliche bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
Die Grundstücke an der Bahnhofstraße erhalten jeweils ein 3,20 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über die als Verkehrsgrün ausgewiesenen Flächen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
Laut Planzeichnung sind entlang der B 76 als Immissionsschutz Lärmschutzwände aus Holz aufzustellen und beiderseits dicht anzupflanzen. **Die Minderung des Mittelungspegels durch die Lärmschutzwand muß mindestens 10 dB (A) betragen.**

5. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG)

5.1 Einzelbäume
Im nördlichen WA (Trennstück des Flurstücks 20, Flurstücke 25 und 164/9) sind auf jeden Grundstück zwei Bäume zu pflanzen, je einer im vorderen und hinteren Gartenbereich.

Arten:

Jotbuche	-	Fagus silvatica
Stieleiche	-	Quercus pedunculata
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Hainbuche	-	Carpinus betulus

In der Katzebuhrer Allee, dem Fockenrader Redder, der Bahnhofstraße und der Bergstraße ist die Linienlinde - Tilia cordata -, in der Straße Steenbeek die schwedische Mehlbeere - Sorbus intermedia - zu pflanzen. Die Straßenbäume sind als drei - bzw. viermal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 16-20 cm einzubringen.
Jeder Baum ist mit einer 4 m² großen, vor Streusalz und Befahren geschützten Baumscheibe sowie einem Belüftungs-, Düngungs- und Bewässerungssystem zu versehen.

5.2 Flächenhafte Anpflanzungen
5.2.1 Knicks zur Abgrenzung der Bebauung zur Landwirtschaftlichen Nutzfläche
An der Nordgrenze der Bebauung ist der Knick wie folgt zu ergänzen:

1 Corylus avellana	-	Hasel
2 Carpinus betulus	-	Hainbuche
3 Rosa canina	-	Hundsrose
4 Euonymus europaeus	-	Pfaffenhutchen
5 Crataegus prunifolia	-	Weißdorn
6 Prunus spinosa	-	Schlehdorn
7 Quercus pedunculata	-	Stieleiche
8 Sorbus aucuparia	-	Eberesche
9 Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
10 Acer platanoides	-	Spitzahorn

1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7
3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9
1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7	6	7
3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4	3	4
8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9	8	9

Pflanzenabstand 0,80 m x 1,00 m

5.2.2 Bepflanzung des Lärmschutzwalles
Der Lärmschutzwall ist folgendermaßen zu bepflanzen:

1 Carpinus betulus	-	Hainbuche
2 Viburnum lantana	-	Schneeball
3 Syringa vulgaris	-	Flieder
4 Sambucus nigra	-	Holunder
5 Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
6 Quercus pedunculata	-	Stieleiche
7 Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
8 Cornus Sanguinea	-	Hartriegel
9 Ribes divaricatum	-	Wildstachelbeere
10 Corylus avellana	-	Hasel

2	2	2	2	2	2	3	3	3	3	4	4	4	2	2	2	2	2	2	
2	8	1	1	9	10	10	5	10	10	4	6	6	4	4	2	2	2	7	7
2	8	8	1	8	10	10	5	5	10	4	4	6	4	4	2	2	7	7	2
2	2	8	8	9	9	5	10	10	10	3	4	4	9	9	9	9	2	8	8
2	9	9	9	9	9	3	3	3	3	3	9	9	9	9	9	8	8	8	

6. Bindungen für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

6.1 Einzelbäume
Die markierten Einzelbäume sind während der Bauzeit durch eine Einzäunung entlang der Kronen-Traufe-Linie zu schützen.

6.2 Flächenhafte Anpflanzungen
Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind zur Bestandssicherung alle 7 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen, mit Ausnahme der Überhälter (ca. alle 25 m), wo es notwendig erscheint, sind Zusatzpflanzungen durchzuführen.
Die Anpflanzungen an der B 76 und die flußbegleitenden Gehölze sind zu erhalten.

6.3 Gewässer
Der Teich und die beiden Wasserläufe nördlich und südlich der Landwirtschaftlichen Nutzfläche bis zur Wohldstraße sind zu erhalten.

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Soweit im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über den 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 Steigung 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.

8. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen einschließlich Garagen
(§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 111 LBO)

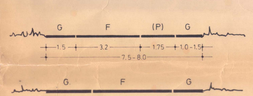
8.1 Dächer
Die Dächer sind als Satteldach, in der Bahnhofstraße, Bergstraße und südlichen Wohldstraße (bis einschließlich Parzelle 26/1) auch als Walmdach, mit einer Dachneigung von 42 - 50° bei den eingeschossigen Gebäuden und 30 - 40° bei den mehrgeschossigen Bauten auszuführen. Sie sind mit roten oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken, in der Straße Steenbeek dürfen Dachaufbauten max. 1/3 der Traufläge betragen; Dacheinschnitte, die vom Straßenraum zu sehen sind, sind hier unzulässig.

8.2 Wände
Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk zu erstellen. In der Bahnhofstraße, Bergstraße und südlichen Wohldstraße bis einschließlich Parzelle 26/1) dürfen die Gebäude auch weiß verputzt/geschlämmt werden.
Die Traufhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 3,25 m, bei zweigeschossigen max. 6,00 m und bei dreigeschossigen max. 9,75 m betragen.
In der Straße Steenbeek sind Balkone an den straßenseitigen Fassaden unzulässig.

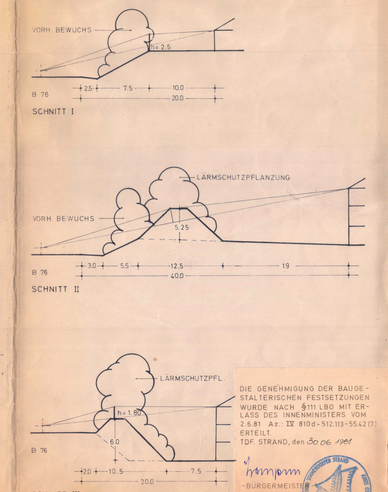
8.3 Einfügen baulicher Anlagen in das Gelände
Bei baulichen Anlagen ist das natürliche Gefälle des Geländes wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.

8.4 Vorgärten und Einfriedigungen
Die Vorgärten sind als Grünanlage, vorherrschend mit Laubgehölzen, anzulegen. Bei den Grundstücken an der nördlichen Wohldstraße (Flurstück 164/9) sind die vorhandenen Hecken zu erhalten und auf 1,50 m zurückzuschneiden.
Im Fockenrader Redder, der Katzebuhrer Allee, der Bahnhofstraße, der Bergstraße, der Planstraße und der Straße Steenbeek sind als Einfriedigung Hecken (Carpinus betulus - Hainbuche) zu pflanzen.

STRASSENPROFIL M. 1:100



SCHNITTE M. 1:300



DIE GENEHMIGUNG DER BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN WURDE NACH §111 LBO MIT ERLASS DES INNENMINISTERS VOM 2.6.81 Az.: IV 810d-512.113-5542(7) ERTEILT
TDF. STRAND, den 30.06.1981

-BÜRGERMEISTER-

ÜBERSICHTSPLAN

SATZUNG D. GEMEINDE TIMMENDORFER STRD. ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

WOHLDSTR. - BERGSTR. - B 76 - ERHOLUNGSWALD

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 20. April 1969 (GVOBl. Schl.-H. S. 59) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. 3. 1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 108) sowie § 111 (1) Nr. 1 u. 3 der LBO in der Fassung vom 20. Juli 1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 413)* nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.6.1981 über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet Wohldstraße - Bergstraße - B 76 - Erholungswald bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

*Zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. 3. 1979 (GVOBl. Schl.-H. S. 260)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird mit der Begründung haben in der Zeit vom 22.8.80 bis 26.9.80 nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 12.8.80 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung ist durch den Hinweis, daß Bedenken gegen den Bebauungsplan während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich vorgebracht werden können, und daß Erörterungstermin abgehalten wird, ergänzt worden.

Timmendorfer Strand, den 7.5.81

Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BBauG mit Schreiben vom 27.06.1980 und Hinweisen, daß Bedenken gegen die Planung geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 6.10.80 bis 6.11.80 öffentlich ausgelegt.

Timmendorfer Strand, den 7.5.81

Bürgermeister

Die Auflagen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.06.1981 erfüllt.

Timmendorfer Strand, den 30.6.1981

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Timmendorfer Strand, den 30.6.1981

Bürgermeister

Der Beschluß der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die gemeinschaftliche Festsetzungsverordnung zum Bebauungsplan wurden durch Bekanntmachung vom 24.2.1981 ortsüblich bekanntgemacht.

Timmendorfer Strand, den 7.5.81

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist am 2.6.1981 mit der Begründung gemäß der Genehmigung sowie des Ortes und der Zeit der öffentlichen Auslegung rechtsverbindlich geworden und liegt zur Einsicht öffentlich aus.

Timmendorfer Strand, den 1.7.1981

Bürgermeister