

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



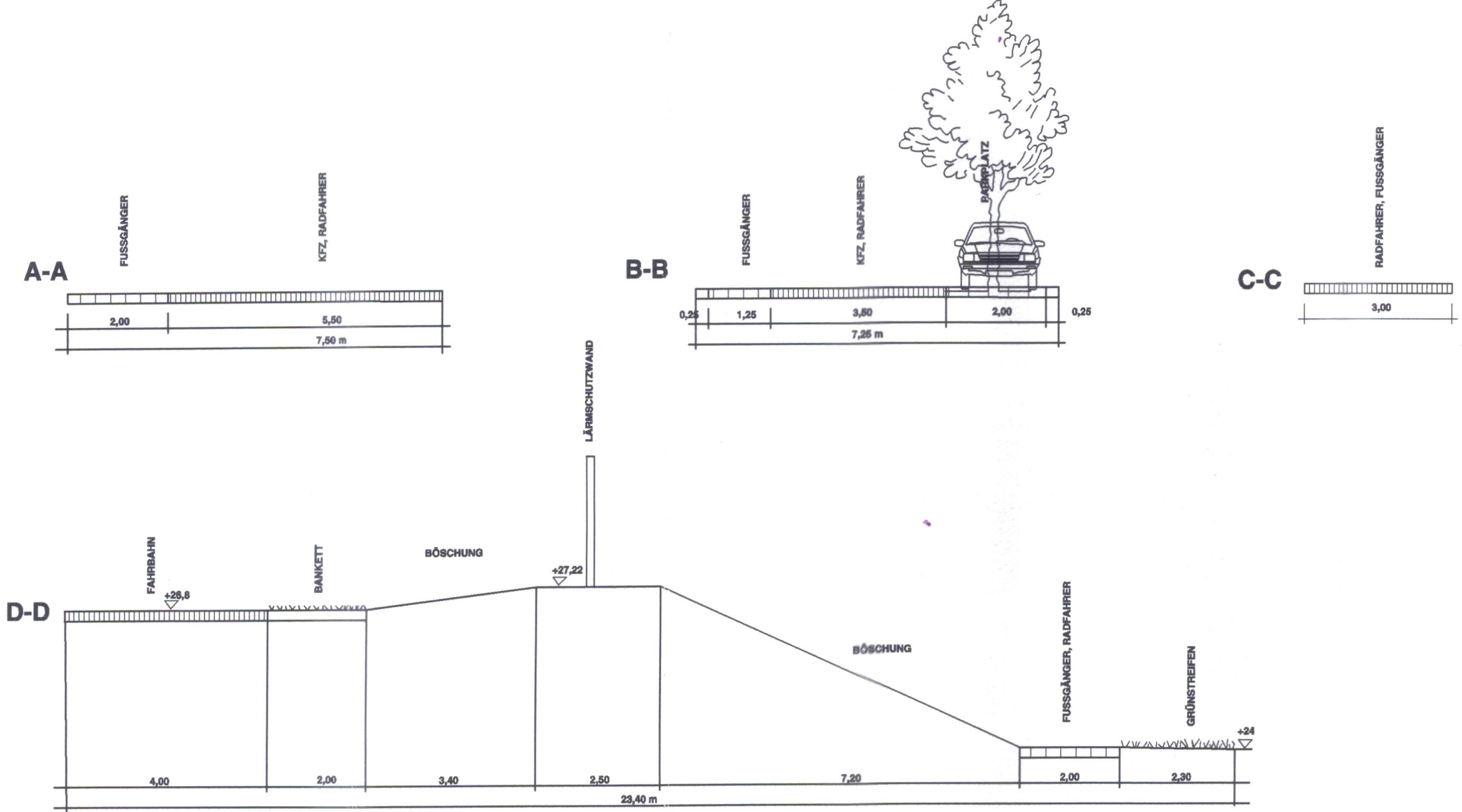
**Ämtlicher Lage- und Höhenplan**

Die Höhenangaben beziehen sich auf N.N.  
Gemeinde : Timmendorfer Strand  
Gemarkung : Klein Timmendorf  
Flur (DK) : 4 (1985, 1986)  
Flurstück : 19/21  
Maststab : 1:1000

Vermessungsbüro  
Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka  
Alb.-Mahlstedt-Str. 15  
23701 Eutin

Angefertigt : 26.10.2001  
GB-Nr. : 01171

**QUERSCHNITTE**  
M.: 1:100



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Es gilt die BauNVO von 1990

**I. FESTSETZUNGEN**

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§§ 1-11 BauGB § 4 BauGB
<b>SO</b>	SONSTIGES SONDERGEBIETE ALTEN- UND PFLEGEHEIM / BETREUTES WOHNEN	§ 11 BauGB
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB 16 BauNVO
<b>(0,3)</b>	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	
<b>0,2</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL	
<b>I</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE</b>		§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAULINIE	
	BAUGRENZE	
<b>VERKEHRSLÄCHEN</b>		§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
<b>V</b>	VERKEHRSBERUHIIGTER BEREICH	
<b>P</b>	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	
<b>A</b>	FUSSWEG/ RADWEG	
<b>GRÜNFLÄCHE</b>		§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 1a BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	UFERSCHUTZSTREIFEN	
	KNICKSCHUTZGRÜN	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ</b>		§ 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB
	WASSERFLÄCHEN	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>		§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 und Abs. 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB
	LÄRMSCHUTZWAND	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
<b>St</b>	STELLPLÄTZE	
<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENLINIEN	
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>		§ 9 Abs. 6 BauGB
	VORHANDENE KNICKS	§ 15 b Abs. 1 LNatSchG
	WASSERSCHONGEBIET	

**TEIL B: TEXT**

Es gilt die BauNVO von 1990

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 1-15 BauNVO)
- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE** (§ 4 BauNVO)  
Die gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.
- SONDERGEBIET ALTEN- UND PFLEGEHEIM** (§ 11 BauNVO)  
Das Sondergebiet Alten- und Pflegeheim dient der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes einschließlich einer Sozialstation und des Betreuten Wohnens.
- NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- GARAGEN UND CARPORTS** (§ 12 BauNVO i.V.m. § 92 LBO)  
Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in einem Abstand von mindestens 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
- GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche in den WA-III- und -II-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,6 überschritten werden.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WA-I-GEBIET** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
- MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE IM WA-I-GEBIET** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 480 m<sup>2</sup>.
- HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)  
Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßen- bzw. erschließungsseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, darf die Erdgeschossfußbodenhöhe 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.
- HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)  
Im Plangebiet gelten folgende maximalen Höhen baulicher Anlagen:  
Bei zulässiger eingeschossiger Bebauung:  
TH< 3,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF)  
FH< 8,5 m über OKF  
Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung:  
TH< 9,0 m über OKF  
FH< 11,25 m über OKF  
Bei zulässiger dreigeschossiger Bebauung:  
TH< 11,5 m über OKF  
FH< 14,0 m über OKF
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
- Dachformen**  
Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Im WA-II-Gebiet sind auch Flachdächer zulässig.
- ZUFahrTEN**  
Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, großflügig verlegten Naturstein oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.
- IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 24 BauGB)  
4.1 Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:  
Lärmpegelbereich (LPB) Aufenthaltsräume in Wohnungen LPB III erf. R,res= 35 dB  
Für Büroräume gelten um 5 dB niedrigere, für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien um 5 dB höhere Anforderungen.  
4.2 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.  
4.3 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen III sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R,res berücksichtigt werden müssen.
- LÄRMSCHUTZWAND**  
Entlang der Bundesstraße 76 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante der B 76 zu errichten. Zur B 76 ist diese Lärmschutzwand hochabsorbierend zu gestalten.

Hinweis:  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrssatzung 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 20.09.2001 folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Heringsche Koppel östlich der B 76 in Verlängerung des Wohlkamp, westlich der Straße Rosenhain und nördlich der Straßen Steenbeck und Ratzeburger Allee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs-, Bau- und Wegeausschusses vom 08.02.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten-Teil Ostholstein Süd" am 03.04.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05.06.2001 bis 29.06.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Planungs-, Bau- und Wegeausschuss hat am 12.07.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.08.2001 bis zum 17.09.2001 während der Dienststunden nach § 3, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.08.2001 in den "Lübecker Nachrichten-Teil Ostholstein Süd" erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.09.2001 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.09.2001 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 18.3.2002 (Siegel) Unterschrift (Popp) - Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 26.10.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Eutin, 06.03.2002 Unterschrift (Vogel) - Öff. best. Verm.-Ing. -

3) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Timmendorfer Strand, 18.3.2002 (Siegel) Unterschrift (Popp) - Bürgermeister -

4) Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind am 26.3.2002 im "Ostholsteiner Anzeiger" ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erteschen 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 Bebauungsplanung 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. Die Satzung ist mithin am 22.05.02 in Kraft getreten.  
Timmendorfer Strand, 22.03.02 (Siegel) Unterschrift (Popp) - Bürgermeister -

**SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE 6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7**  
für die Heringsche Koppel östlich der B 76 in Verlängerung des Wohlkamp, westlich der Straße Rosenhain und nördlich der Straßen Steenbeck und Ratzeburger Allee.

**ÜBERSICHTSPLAN**  
M 1: 5.000  
Stand: 20. September 2001

