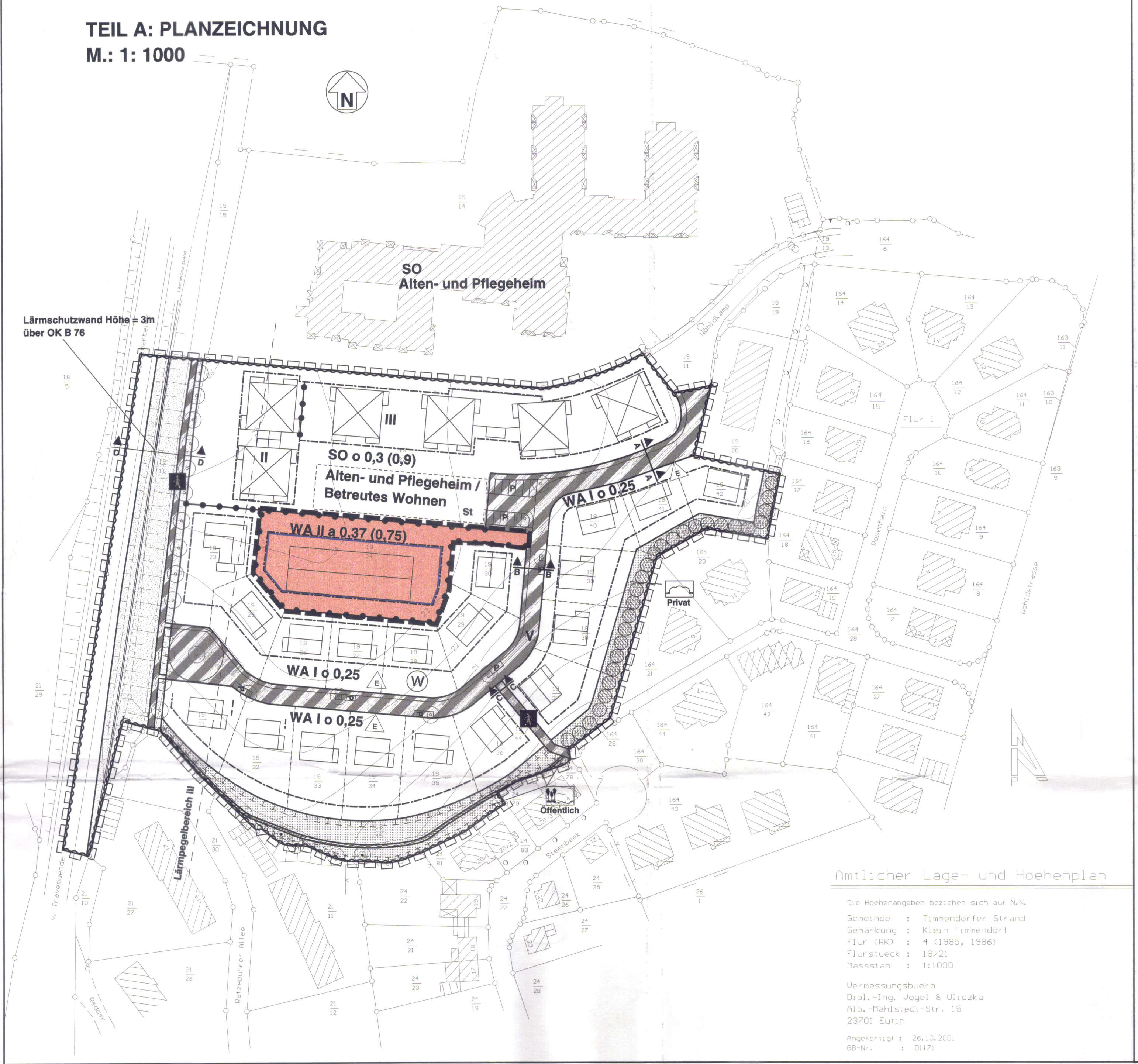
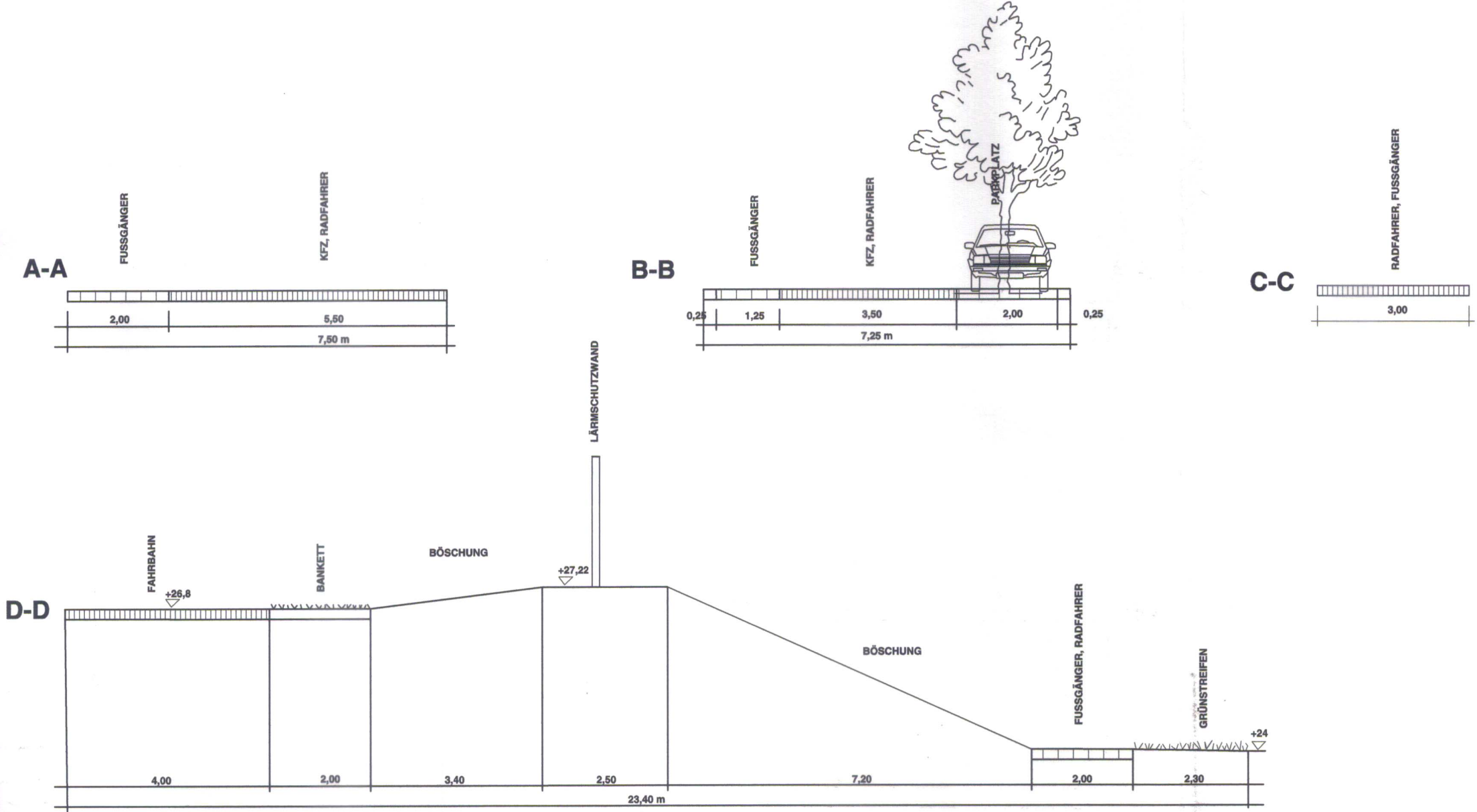


TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1: 1000



QUERSCHNITTE
M.:1:100



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990

I. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DER 7. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DER 6. ÄNDERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- SONSTIGES SONDERGEBIETE
- ALTEN- UND PFLEGEHEIM / BETREUTES WOHNEN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- GRUNDFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- ABWEICHENDE BAUWEISE
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

BAULINIE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- VERKEHRSGRÜN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- FUSSWEG/ RADWEG

GRÜNFLÄCHE

- GRÜNFLÄCHEN
- UFERSCHUTZSTREIFEN
- KNICKSCHUTZSTRICH

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ

WASSERFLÄCHEN

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN
- ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
- LÄRMSCHUTZWAND
- LÄRMPEGELBEREICH
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

STELLPLÄTZE

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGE

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER

IN AUSSCHITT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENLINIEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

VORHANDENE KNICKS

WASSERSCHONGEBIET

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1- 11 BauGB

§ 4 BauGB

§ 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 480 m².

§ 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.

§ 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

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig.

§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Im WA-II-Gebiet sind Sattel-, Wal- und Segmentbogendächer zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, großflügig verlegten Naturstein oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen III sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{res} berücksichtigt werden müssen.

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.

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.

Hinweis:

Für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gelten nur die eingerahmten textlichen Festsetzungen.

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 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.

1.2 SONDERGEBIET ALTEN- UND PFLEGEHEIM (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Alten- und Pflegeheim dient der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes einschließlich einer Sozialstation und des Betreuens Wohnens.

1.3 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.

1.4 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.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im WA-II-Gebiet 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. 0,7 überschritten werden.

2.2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WA-I-GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE IM WA-I-GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 480 m².

2.4 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.

2.5 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

2.6 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig.

3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Im WA-II-Gebiet sind Sattel-, Wal- und Segmentbogendächer zulässig.

3.2 ZUFAHRTEN

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, großflügig verlegten Naturstein oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 24 BauGB)

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)

LPB III erf. R_{res}=

Aufenthaltsräume in Wohnungen

35 dB

Für Büroräume gelten um 5 dB niedrigere, für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien um 5 dB höhere Anforderungen.

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.

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen III sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{res} berücksichtigt werden müssen.

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.

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.

Hinweis:

Für die 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 gelten nur die eingerahmten textlichen Festsetzungen.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand durch das Planungsbüro Osthofen, 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 27.06.2002 folgende Satzung über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1b) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1c) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.06.2002 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 10.7.02

1d) Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.

Timmendorfer Strand, 10.7.02

1e) Der Beschluß über den Bebauungsplan sowie die Begründung der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Der Beschluß der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann. Der Beschluß der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Im "Osthofen Anzeiger" ordentlich bekannt gemacht 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 Ausrüstung und Bekanntmachung der Bebauungsplanzeichnung 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 mit dem 17.07.02 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, 18.07.02

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger Allee;

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 7. vereinfachte 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 Steenbeek und Ratzeburger