

# BEBAUUNGSPLAN NR. 7, 8. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TDF. STRAND



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

## PRÄAMBEL

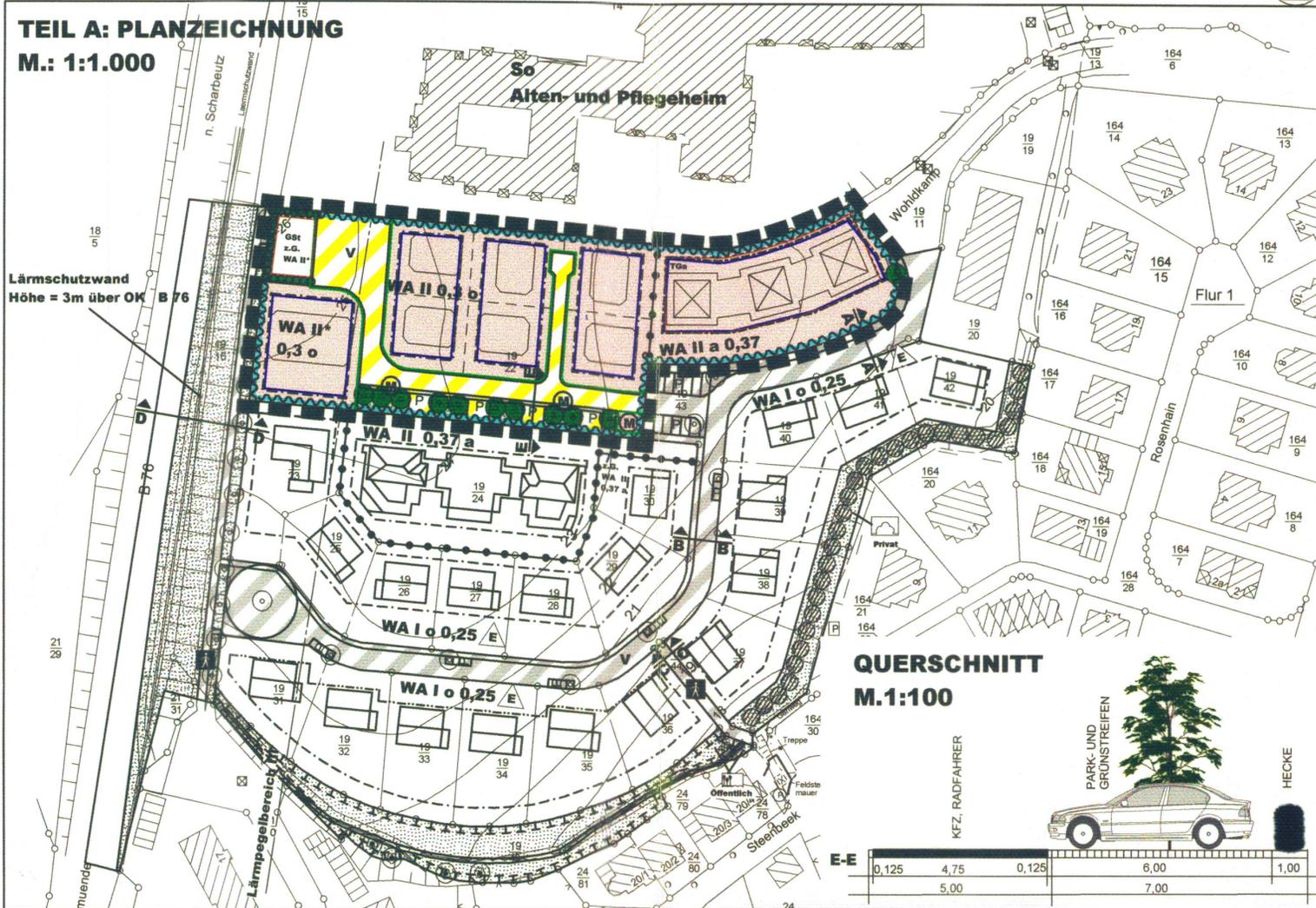
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (vom 27.08.1997) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.09.2004 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Timmendorfer Strand für die Heringsche Koppel östlich der B76 in Verlängerung des Wohldkamp, westlich der Straße Rosenhain und nördlich der Straße Steenbeek und Ratzebuhrer Allee; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERK

- 1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschuss für Planung und Bauwesen vom 26.02.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten (Ausgabe Süd)" am 27.02.2004 erfolgt.
  - 1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 08.03.2004 bis zum 22.03.2004 durchgeführt.
  - 1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - 1d) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.03.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
  - 1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben zuletzt in der Zeit vom 23.06.2004 bis zum 23.07.2004 während der Dienstzeiten öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.06.2004 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten (Ausgabe Süd)" ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - 1f) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.09.2004 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.09.2004 gebilligt.
- Timmendorfer Strand, 28.11.04  
 (Popp) - Bürgermeister -  
 Siegel
- 2) Der katastermäßige Bestand am 16.06.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Eutin, 03.11.2004  
 (Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -  
 Siegel
- 3) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Timmendorfer Strand, 28.11.04  
 (Popp) - Bürgermeister -  
 Siegel
- 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 28.11.04 in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten (Ausgabe Süd)" 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. Unbeachtlich ist ferner die Verletzung der in § 4, Abs. 3 GO bezeichneten landesrechtlichen 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 hin am 28.11.04 in Kraft getreten.  
 Timmendorfer Strand, 28.11.04  
 (Popp) - Bürgermeister -  
 Siegel

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1.000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

**GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 8. ÄNDERUNG** § 9 Abs.7 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 1-11 BauGB § 4 BauGB

**WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE** § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

**a** ABWEICHENDE BAUWEISE

**o** OFFENE BAUWEISE

**BAUGRENZE**

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

**STRAßENBEGRENZUNGSLINIE**

**VERKEHRSGRÜN**

**VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

**V** VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

**P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** § 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB

**ANPFLANZEN VON BÄUMEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**ANPFLANZEN VON HECKEN** § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**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

**TGa** TIEFGARAGEN

**GSt** GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE

**M** MÜLLBEHÄLTER

**II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

**VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER**

**IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

**VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN**

**FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN**

**HÖHENLINIEN**

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

**WASSERSCHONGEBIET**

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

**1.1 GARAGEN UND CARPORTS** (§ 12 BauNVO i.V.m. § 92 LBO)  
 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im WA II 0,37-Gebiet nur in einem Abstand von mindestens 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

**1.2 NEBENANLAGEN** (§ 14 BauNVO)  
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen 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 0,3- 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. 0,6 überschritten werden.

**2.2 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 Gebäuseite. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt, darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 0,60m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

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 Gebäuseite  
 c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäuseite.

**2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)  
 Im Plangebiet gelten folgende maximalen Höhen baulicher Anlagen:  
 Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung:  
 TH < 6,50 m über OKF (ausgenommen Staffelgeschosse)  
 FH < 12,00 m über OKF

**2.4 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.

**2.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)  
 In den WA II 0,3 - Gebieten gelten folgende Festsetzungen:  
 In einem Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.  
 In einem Reihenhaus und Doppelhaushälfte ist nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig.  
 Eine Doppelhaushälfte bzw. eine Reiheneinheit gelten als ein Wohngebäude.

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

**3.1 DACHFORMEN**  
 Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Zeltedächer zulässig.

**3.2 ZUFahrTEN**  
 Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, großflügig verlegtem Pflaster oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

**4. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 24 BauGB)

**4.1** Die Außenbauteile der Gebäudeteile 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 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 schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm- Maßes R, res berücksichtigt werden müssen.

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

## SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7

für die Heringsche Koppel östlich der B 76 in Verlängerung des Wohldkamp, westlich der Straße Rosenhain und nördlich der Straßen Steenbeek und Ratzebuhrer Allee;

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

Stand: 23. September 2004

