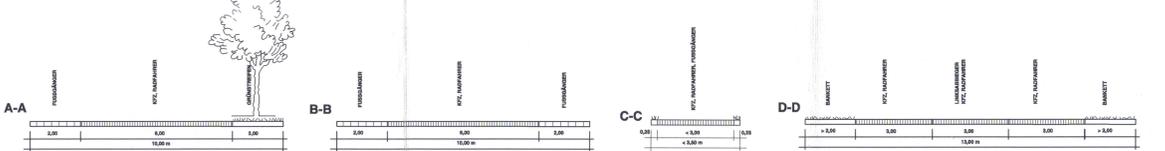


TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



QUERSCHNITTE
M.: 1:100



Ämtlicher Lage- und Höhenplan



Die Höhenangaben beziehen sich auf NN.
Gemeinde: Timmendorfer Strand
Bauwerk: 1. Wandwerk
Flur (DK): 3
Flurstück: versch.
Masse: 1:101000
Vermessungsbüro:
Dipl.-Ing. Ingeborg Ullrich
Alb.-Hahstedt-Str. 15
23701 Eutin
Merkblatt Nr. 01.12.2003
68-Nr. 1 96/03

PLANZEICHNERKLÄRUNG

Es gilt die BauNVO von 1990

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	MISCHGEBIET	§§ 1-11 BauNVO § 4 BauNVO
SO	SONSTIGE SONDERGEBIETE	§ 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(0,3)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL	16 BauNVO

GR: 150m² GRUNDFLÄCHE JE BAUGRUNDSTÜCK ALS HÖCHSTMASS

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

II	OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
III	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	§§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE

BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

II	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
III	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 14 BauNVO
IV	VERKEHRSGRÜN	§ 14 BauNVO
V	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 14 BauNVO
VI	VERKEHRSBERUHRIGER BEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VII	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
VIII	FUSSWEG	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

IX	PUMPSTATION (SCHMUTZWASSER + REGENWASSER)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
X	TRANSFORMATORSTATION 11-KV-LEITUNG (UNTERIRDISCH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a BauGB

GRÜNFLÄCHE

XI	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 1a BauGB
XII	STRAND	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
XIII	GEWÄSSERUNTERHALTUNGSSTREIFEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
XIV	STEILUFER	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
XV	PARKANLAGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
XVI	SPIELPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ

XVII	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
------	---------------	-------------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELAUSSGLEICHSMASSNAHMEN FÜR DIE EINGRIFFE)

XVIII	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
XIX	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
XX	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
XXI	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

XXII	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
XXIII	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
XXIV	LÄRMPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
XXV	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 Abs. 5 BauNVO
XXVI	I. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	§ 9 Abs. 4 BauGB
XXVII	DACHNEIGUNG	i.V. mit § 92 LBO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGE

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE

VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

SICHTDREIECK

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

XXVIII	GEWÄSSER-/ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
XXIX	EINFACHES KULTURDENKMAL	§ 11 Abs. 1 LNatSchG § 80 Abs. 1 LWG § 1 Abs. 2 DSchG
XXX	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND - ÜBERSCHWEMMUNGS- UND ANBAUVERBOTSBREITEN	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
XXXI	LANDSEITIGE BEGRENZUNG EINER GEPLANTEN HOCHWASSERSCHUTZANLAGE	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 6 BauGB
XXXII	ANBAUVERBOTSBREITEN	§ 9 Abs. 1 BfstrG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, V. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)
In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.2 MISCHGEBIET (§ 6 BauNVO)
In den in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungstätten im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 nicht zulässig.

1.3 SONSTIGE SONDERGEBIETE - KURGEBIET (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet - Kurgelbiet - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kurzwecke. Diese Betriebe müssen auf Fremdenversorgung abgestimmt sein, d.h. Restaurationsräume in dem Umfang besitzen, daß eine Vollverpflegung möglich ist. Die Kapazität der Restaurationsräume muß mindestens der Zahl der Betten entsprechen. Dagegen sind Bau- und Einrichtungen von Küche und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.
Zulässig sind:
1. Beherbergungsbetriebe, die der Kur dienen
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe
3. Scharik- und Spielwirtschaften
4. Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
5. in den SO-Kur-Gebieten außerdem Kinderheime, Ferienhäuser, Ferienwohnungen
6. Kinderheime

1.4 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.

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

2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)
In den SO-Kur-III-Gebieten kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise ein Dachgeschosß bzw. Stufgeschoss als Vollgeschosß zugelassen werden, wenn die Geschosßanzahl nicht überschritten wird.

2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Die Firsthöhe darf in Abhängigkeit von der Geschosigkeit und gemessen von der Oberkante des Erdgeschosßbodens folgende Höchstwerte nicht überschreiten:
Bei eingeschossiger Bauweise max. 9 Meter Firsthöhe
Bei zweigeschossiger Bauweise max. 12 Meter Firsthöhe
Bei dreigeschossiger Bauweise max. 15 Meter Firsthöhe.

2.3 VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)
Im WA III 0,3 ist das oberste zulässige Vollgeschosß als Dachgeschosß auszubilden, wobei mehr als drei Viertel der Grundfläche des Geschosßes eine Höhe von mindestens 2,30m haben darf. (§ 2 Abs. 5 LBO)

2.4 TIEFGARAGEN (§ 21a BauNVO)
Ausnahmsweise kann gem. § 21a Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten bis zu drei Vollgeschossen die zulässige Geschosßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, höchstens jedoch bis 1/3 der zulässigen Geschosßfläche.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)
Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschosßbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, darf die Erdgeschosßbodenhöhe nicht höher als 0,80 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, vermindert 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.

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) Aufenthaltsräume in Wohnungen
LPB III erf. R_{w, res} = 35 dB
LPB IV erf. R_{w, res} = 40 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_{w, 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 IV 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_{w, res} berücksichtigt werden müssen.

5. FLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die als M1 bezeichnete Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Nutzungen sind nicht zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
6.1 Die mit P2 bezeichneten Flächen sind mit Landschaftsrassen zu begrünen und extensiv zu pflegen (Mahd zweimal jährlich, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).
6.2 Die mit P4 bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Bäume und Sträucher zweimal verpflanzt ohne Ballen, Pflanzabstand 1,0 - 1,5 m, s. Artenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den mit P3 bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Zusätzlich ist die Flächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Sträucher zweimal verpflanzt ohne Ballen, Pflanzabstand 1,0-1,5m, siehe Artenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil der Strauchpflanzung beträgt 25%. (Artenliste siehe Grünordnungsplan)

8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
8.1 Als Strauchbegleitgrün sind hochstämmige Laubbäume (dreimal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang in einem Meter Höhe 18-20cm, siehe Artenliste) gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 8m² vorzusehen.
8.2 Zur Gliederung des öffentlichen Parkplatzes sind hochstämmige Laubbäume (dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang in einem Meter Höhe 18 - 20 cm) gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen. Für die Pflanzung sind 2m breite Streifen vorgesehen, die mit Landschaftsrassen (Kräuteranteil > 50%) zu begrünen und extensiv zu pflegen sind. (Artenliste siehe Grünordnungsplan)

8.3 Auf der privaten Grünfläche - Gewässerunterhaltungstreifen- ist auf den mit P1 bezeichneten Flächen ein Erlensaum entlang des Grabens anzulegen. Je angefangene 3m Grabenlänge ist einseitig eine Erle (Alnus glutinosa, Heister, 2xv., Höhe 200-250 cm) zu pflanzen.

9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE STELLENPLÄTZE
Die Flächen für die Pflanzung in öffentlichen Verkehrsflächen sind aus versickerungsfähigem Material (z. B. breittufiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecken) herzustellen.

10. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die private Grünfläche - Gewässerunterhaltungstreifen- dient der Sicherung wasserrechtlicher Belange. Sie kann als private Grünfläche gestaltet werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

11. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

Hinweis:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrssetzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.
Die Baumschutzsatzung vom 26.05.93 der Gemeinde Timmendorfer Strand ist zu beachten.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Satzung gemäß § 19 BauGB über den gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksteilungen zu beachten.

PRÄAMBEL

Ausgangspunkt für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0)

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 11.12.2003 folgende Satzung über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen der Ostsee und der B 76, zwischen der Ostsee und Travemündler Landstraße, westlich der Sydowstraße und östlich des Fundations 92, 94, 91/2 und 279/7, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 01.02.2001 bis zum 28.02.2001 durchgeführt worden.
1b) Die von der Planung beauftragten Träger öffentlicher Belange sind am 21.02.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
1c) Der Ausschuß für Planung und Bauwesen hat am 14.11.2002 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 14.03.2003 bis zum 14.04.2003 während der Dienststunden nach § 9, Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Änderungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.10.2003 in den "Lübecker Nachrichten - Ostholstein Nachrichten (Ausgabe Süd)" erfolgt.
1e) Die Gemeindevertretung hat die vorgeschlagenen Änderungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.12.2003 geprüft. Das Ergebnis ist mitgefaßt worden.
1f) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden.
1g) Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 05.11.2003 bis zum 05.12.2003 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dieser ist bestimmt worden, daß Änderungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgeschrieben werden können). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Änderungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.10.2003 in den "Lübecker Nachrichten - Ostholstein Nachrichten (Ausgabe Süd)" öffentlich bekanntgemacht worden.
1h) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.12.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.12.2003 gefaßt.
1i) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1j) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1k) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1l) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1m) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1n) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1o) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1p) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1q) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1r) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1s) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1t) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1u) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1v) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1w) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1x) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1y) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister
1z) Timmendorfer Strand, 24.05.04
Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20
für das Gebiet in Niendorf zwischen der Ostsee und der B 76, zwischen der Ostsee und Travemündler Landstraße, westlich der Sydowstraße und östlich des Fundations 92, 94, 91/2 und 279/7;

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000
Stand: 11. Dezember 2003