

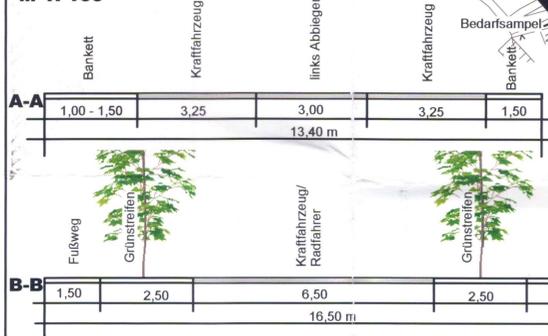
**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

M 1: 1.000



**QUERSCHNITTE**

M 1: 100



**PLANZEICHEN**

Es gilt die BauNVO 1990

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**SO** SONSTIGE SONDERGEBIETE -LEBENSMITTELMARKT- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§§ 1 - 11 BauNVO

**MI** MISCHGEBIETE § 6 BauNVO

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

**0,3** GRUNDFLÄCHEZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
§ 16 BauNVO

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

**o** OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
§§ 22 und 23 BauNVO

**△** NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

**BAUGRENZE** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**VERKEHRSLÄCHEN**

**—** STRABENBEGRENZUNGSLINIE

**—** STRABENVERKEHRSLÄCHE

**—** VERKEHRSGRÜN

**—** VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

**P** ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN

**V** VERKEHRSBERUHGTER BEREICH

**—** FUßWEG

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB

**—** PUMPSTATION (SCHMUTZWASSER + REGENWASSER)

**GRÜNFLÄCHEN** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

**—** GRÜNFLÄCHEN

**—** GEWÄSSERUNTERHALTUNGSSTREIFEN

**—** RETENTIONSRAUM

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT UND DEN HOCHWASSERSCHUTZ** § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

**—** WASSERFLÄCHEN

**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 BauGB

**—** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

**—** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, SOWIE VON GEWÄSSERN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

**—** UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

**—** MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

**—** LÄRMSCHUTZWAND § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**—** LÄRMPEGELBEREICH § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**—** UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

**—** VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

**—** KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

**—** VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BÄUKÖRPER

**—** KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

**—** VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

**—** FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

**—** HÖHENPUNKTE

**—** BÖSCHUNGEN

**—** SICHTDREIECK

**—** UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERHEITSMÄßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET -

**—** MÖGLICHE BAUMSTANDORTE

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

**—** ANBAUVERBOTSTREIFEN § 9 Abs. 1 BFstrG

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

- 1.1 MISCHGEBIET** (§ 6 BauNVO)  
In den in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 SONSTIGES SONDERGEBIET** (§ 11 BauNVO)  
Das in der Planzeichnung festgesetzte Sonstige Sondergebiet der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebs mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (Lebensmittelmarkt) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m².
- 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.

- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 BauNVO)  
Die Firsthöhe darf in Abhängigkeit von der Geschossigkeit und gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens folgende Höchstwerte nicht überschreiten:  
Bei eingeschossiger Bauweise max. 9 m Firsthöhe.  
Bei zweigeschossiger Bauweise max. 12 m Firsthöhe.

- 2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL** (§ 19 BauNVO)  
Im SO-Gebiet -Lebensmittelmarkt- darf die zulässige Grundfläche ausnahmsweise durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

- 3. GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- (1) 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.
- (2) Auf den festgesetzten Grünflächen -Retentionsraum- sind Anlagen zur Regenrückhaltung zulässig.

- 4. IMMISSIONSSCHUTZ** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- (1) Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub>res=40 / 35 dB einzuhalten (Hinweis: Gem. DIN 4109).
- (2) Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von R<sub>w</sub>res=35 / 30 dB einzuhalten (Hinweis: Gem. DIN 4109).

- (3) Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.
- (4) Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises dargelegt wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrsbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- (5) Die Anlieferungsrampe des geplanten Lebensmittelmarktes ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung für Lärmschutzmaßnahmen einzuhalten (Schalldämm-Maß der Wand und des Daches von R<sub>w</sub> > 30 dB incl. Anbringung einer schallabsorbierenden Unterdecke mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von α<sub>w</sub> > 0,7).

- 5. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- (1) Entlang der Planstraße sind mind. 20 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 8 m² vorzusehen.
- (2) Zur Gliederung der öffentlichen Parkplätze sind mind. 30 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Breite von mindestens 2 m haben.
- (3) Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 8 Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubb Baum zu pflanzen. Die Pflanzflächen müssen eine Breite von mindestens 2 m haben.

- (4) Auf der privaten Grünfläche -Gewässerunterhaltungstreifen- ist südlich des Gewässers ein Erlensaum anzulegen.
- (5) Auf den Grünflächen -Retentionsraum- sind die Flächen, die nicht für Regenrückhaltungszwecke benötigt werden, landschaftsgerecht zu gestalten; ein Flächenanteil von mind. 25 % ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- (6) Für die festgesetzten anzupflanzenden Hecken sind standortheimische Laubgehölze zu wählen.

- 6. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- (1) Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen 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.
- (2) 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.

- 7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
- 7.1 SO-GEBIET**  
Im SO-Gebiet -Lebensmittelmarkt- ist für die Dacheindeckung ein geeignetes Satteldach zu wählen.
- 7.2 MI-GEBIETE (Hauptanlagen)**  
(1) Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden.  
(2) Flach- und Pultdächer sowie Tonnendächer sind nicht zulässig.  
(3) Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

- 7.3 STELLPLÄTZE**  
Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

Hinweis:  
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.  
Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

**PRÄAMBEL**  
Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.03.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee zwischen der Strandstraße und der B 76 westlich der Sydowstraße und Wiesengrund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Bauwesen vom 19.01.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.01.2006 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Ostholstein Süd“ erfolgt.
2. Der Ausschuss für Planung und Bauwesen beschloss am 07.06.2012 die Fortführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Die Bekanntmachung der Umstellung auf § 13 a BauGB erfolgte durch Veröffentlichung in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Ostholstein Süd“ am 26.07.2012 und ergänzend im Internet auf www.timmendorfer-strand.org.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 06.08.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.08.2012 bis zum 10.09.2012 während der Dienststunden nach § 3 Absatz 2 BauGB 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 31.07.2012 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend im Internet unter www.timmendorfer-strand.org ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat am 17.01.2013 den erneuten eingeschränkten Entwurf der Bebauungsplanänderung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 28.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben zuletzt in der Zeit vom 01.02.2013 bis zum 15.02.2013 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten und ergänzten Teilen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24.01.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend im Internet unter www.timmendorfer-strand.org ortsüblich bekannt gemacht worden.
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.03.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.03.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Timmendorfer Strand, 26.06.2013  
Klara - Bürgermeisterin -
10. Der katastermäßige Bestand am 03.05.2012 sowie die neu festgelegten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschm.  
Eutin, 20.06.2013  
Siegelt  
Klara - Öffentl. best. Verm.-Ing. -  
Klara - Bürgermeisterin -
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.  
Timmendorfer Strand, 26.06.2013  
Siegelt  
Klara - Bürgermeisterin -
12. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.06.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 214 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 23.06.2013 in Kraft getreten.  
Timmendorfer Strand, 20.07.2013  
Siegelt  
Klara - Bürgermeisterin -

**SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20**

für ein Gebiet in Niendorf Ostsee zwischen der Strandstraße und der B 76 westlich der Sydowstraße und Wiesengrund

**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1: 5.000

Stand: 21. März 2013

