

# BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 8. ÄNDERUNG (INNENENTWICKLUNG) DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



**Hinweis:** Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

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

#### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

#### 1.2 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 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen
  - im WA 0,10 bis zu 100% = GRZ 0,2
  - im WA 0,30 bis zu 100% = GRZ 0,6
  - für das Grundstück Ärztehaus bis zu 150% = GRZ 0,75 überschritten werden.
- Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 33,3 von Hundert überschritten werden gem. § 16 Abs. 6 BauNVO.

### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

### 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WA1-GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem WA1-Gebiet sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

### 5. BESONDERER NUTZUNGSZWECK VON FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Arztehaus" sind zulässig:
 

- ein Ärztehaus mit zugehörigen Nebeneinrichtungen
- max. zwei Wohnungen im Dachgeschoss

### 6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In dem im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bei Neu-, An- und Umbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen mindestens folgende erforderliche resultierende Schalldämm - Maße erf. >R'w,res aufweisen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen
III	erf. R'w,res = 35 dB
IV	erf. R'w,res = 40 dB
V	erf. R'w,res = 45 dB

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

### 7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 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:

- bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenseite, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenseite, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

### 8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 84 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

#### 8.1 DACHFORMEN

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden.

Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

#### 8.2 ZUFahrTEN

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

#### Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrsatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand ist zu beachten.

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 4 BauNVO

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**(0,1)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 16 BauNVO

**II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

**FH < 12,5m** FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

**TH < 8,5m** TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

BAUGRENZE §§ 22 und 23 BauNVO

### VERKEHRSLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

STELLPLÄTZE § 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

LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG

DACHNEIGUNG § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

SICHTDREIECKE

### III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE § 29 StrWG

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2015 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Strandstraße, Aalbek, B-76 und Hafenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Bauwesen vom 09.06.2011.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.07.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat am 10.04.2014 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 28.07.2014 bis zum 29.08.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.07.2014 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ sowie ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand ortsüblich bekannt gemacht.

Timmendorfer Strand, den 07.10.2015 Siegel (Hartice Kara) -Bürgermeisterin-

- Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat am 29.01.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.05.2015 bis zum 22.05.2015 während der Dienstzeiten erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift abgegeben werden können, am 28.04.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ sowie ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 3 BauGB am 27.05.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastralmäßige Bestand am 14.04.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin den 21.09.2015 Siegel (Vogel) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

Timmendorfer Strand, den 07.10.2015 Siegel (Hartice Kara) -Bürgermeisterin-

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, den 07.10.2015 Siegel (Hartice Kara) -Bürgermeisterin-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.10.15 öffentlich 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 (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.10.15 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, den 19.10.15 Siegel (Hartice Kara) -Bürgermeisterin-

## SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

für ein Gebiet zwischen Strandstraße, Aalbek, B 76 und Hafenstraße

## ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 25. Juni 2015

