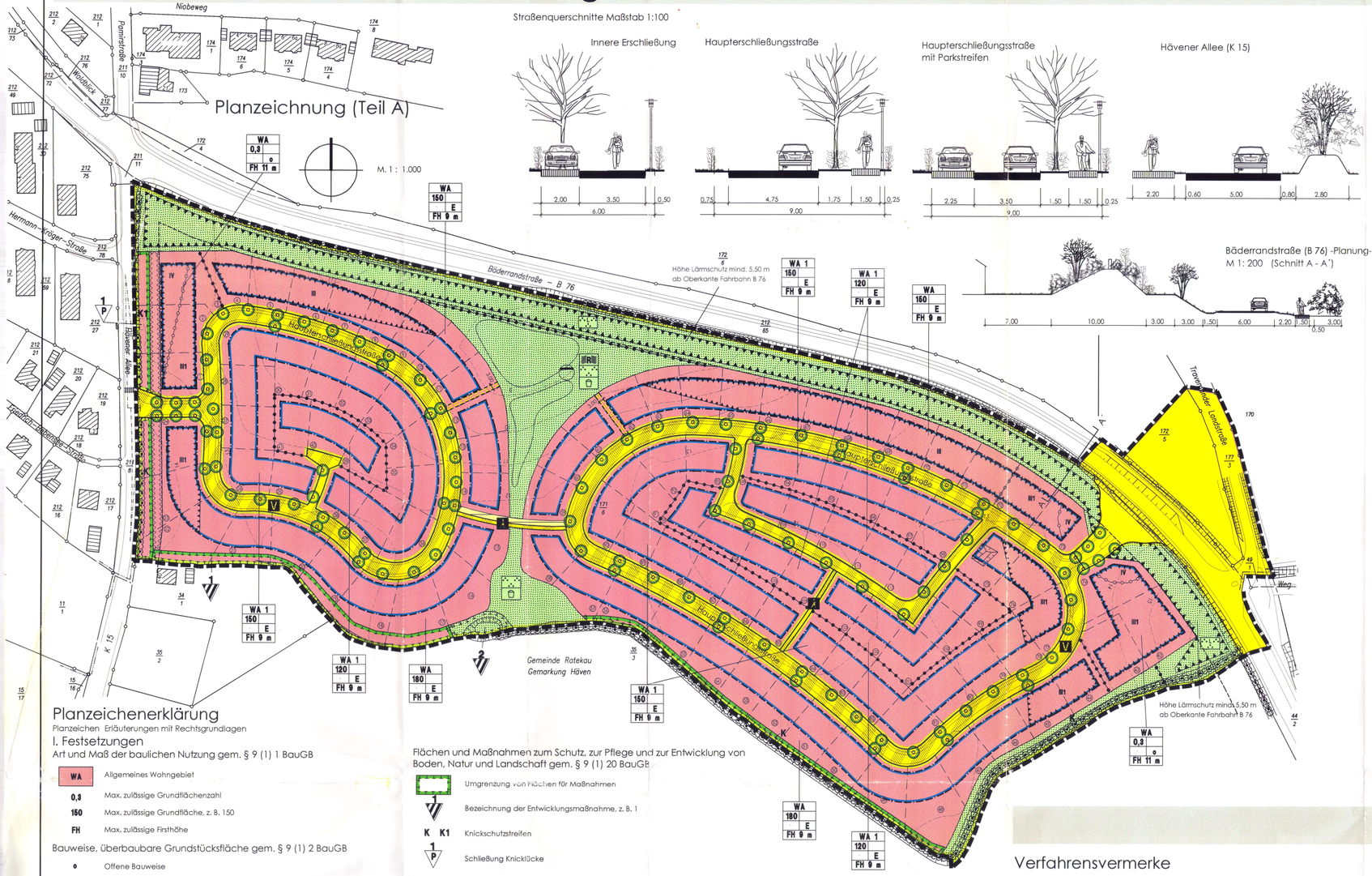
Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan Nr. 56

Planzeichnung (Teil A)



Straßenquerschnitte Maßstab 1:100

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

- WA – Allgemeines Wohngebiet
- 0,3 – Max. zulässige Grundflächenzahl
- 150 – Max. zulässige Grundfläche, z. B. 150
- FH – Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

- o – Offene Bauweise
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V – Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg

Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12,13,14 BauGB

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Pumpstation

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Lärmschutzanlage
- Spielplatz
- RR – Retentionsraum
- K – Knickschutzstreifen

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für aktive Maßnahmen
- Umgrenzung von Flächen für passive Maßnahmen / Lärmpegelbereiche mit Abgrenzung

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
- 1 – Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme, z. B. 1
- K K1 – Knickschutzstreifen
- 1 P – Schließung Knicklücke

Sonstige Planzeichen

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Anbauverbotszone) gem. § 9 (1) 10 BauGB
- Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO
- 3,00 – Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

- Knicks gem. § 15b LNatSchG
- Anbauverbotszone

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- 33/3 – Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Gemeindegrenze
- Geplante Baumstandorte
- Böschungen
- Höhenlinien
- 5 – Grundstücksbezeichnung
- Sichtfeld

Darstellung ohne Normcharakter

Empfehlungen zur Landschaftspflege

Die Pflege der bestehenden Knicks ist nach § 15b LNatSchG "besondere Vorschriften für Knicks" durchzuführen. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen dieser Landschaftsbestandteile, z. B. Dünger und/oder Biozideinsatz, sind nach § 15b LNatSchG verboten. Die Knickschutzstreifen werden durch eine Mahd im Herbst jeden Jahres mit Abtransport des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur entwickelt. Düngemittel und Biozide dürfen nicht ausgebracht werden.

Die vorgesehenen Einzelbäume können z. B. in den Arten Feldahorn, Stieleiche, Hainbuche oder Eberesche als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über Gelände) angepflanzt werden.

Tausalze und tausalzhaltige Mittel sollten auf den privaten Grundstücken nicht ausgebracht werden. Die Anwendung von mineralischem Dünger sollte dringend unterbleiben. Dachflächenwasser sollte aufgefangen und für gärtnerische o. ä. Zwecke genutzt werden. Pflanzenschutzmittel dürfen nur angewendet werden, wenn diese für die Anwendung in Hausgärten ausdrücklich geeignet sind (Hinweis auf Packung). Aus Gründen des Umweltschutzes sollte von einer Anwendung jedoch abgesehen werden.

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In allen WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

In allen WA-Gebieten sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter offener Bauweise sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 100 % zulässig. In den übrigen Baugebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 75 % zulässig.

3. Stellung der Gebäude gem. § 9 (1) 2 BauGB

Bei Grundstücken mit einer Erschließung über die Haupterschließungsstraße muss das Hauptgebäude parallel zur Straßenbegrenzungslinie ausgerichtet werden. Hiervon ausgenommen sind die Baugebiete mit festgesetzter offener Bauweise.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke gem. § 9 (1) 3 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung muss die Größe der Baugrundstücke mind. 500 qm betragen.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Nebengebäude, Garagen und Carports sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

6. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

In den Baugebieten mit festgesetzter nur zulässiger Einzelhausbebauung sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In den Baugebieten mit festgesetzter offener Bauweise sind max. 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Anbauverbotszone) sind bauliche Anlagen unzulässig.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB (Ausgleichsmaßnahmen)

Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind als Gras- und Krautflur auszubilden. Innerhalb der mit **K1** festgesetzten Fläche ist die Anlage eines max. 1,50 m breiten Fußweges mit wasserdurchlässiger Oberfläche zulässig.

Auf der mit Ziffer 1 festgesetzten Fläche für Entwicklungsmaßnahmen sind je Grundstück 2 heimische Laubbäume zu pflanzen. Innerhalb der Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

Auf der mit Ziffer 2 festgesetzten Fläche für Entwicklungsmaßnahmen ist das Gewässer zu erhalten und naturnah umzugestalten.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Eingriffsbereiche (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen.

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Die Anlagen zur Regenrückhaltung und –versickerung (Retentionsraum) sind naturnah auszubilden.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zurückzuhalten.

Für die vorbereiteten Eingriffe gem. § 18 BNatSchG werden 14.140 qm externe Ausgleichsfläche nach § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

9. Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB

Begünstigter der festgesetzten Leitungsrechte ist die Gemeinde.

10. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile der Obergeschosse mit Ausrichtung zur B 76 im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res=35/30 dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur B 76 bzw. K 15 im Lärmpegelbereich III1 ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res=35/30 dB einzuhalten.

Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur B 76 bzw. K 15 im Lärmpegelbereich VI ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w,res=40/35 dB einzuhalten.

Vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandte Gebäudeseiten können um 1 Stufe abgemindert werden.

Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.

Für die Grundstücke mit der Nummerierung 2 und 3 sind Aufenthaltsräume zu den östlichen und südlichen Gebäudeseiten hin zu orientieren. Für die Grundstücke mit der Nummerierung 73 und 74 sind Aufenthaltsräume zu den westlichen und südlichen Gebäudeseiten hin zu orientieren. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen nicht entstehen.

11. Anpflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind mind. 110 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche der Zweckbestimmungen Parkanlage, Kinderspielplatz und Retentionsraum sind in lockerer Anordnung mind. 30 heimische standortgerechte Laubbäume oder Obstbäume einer alten Kultursorte außerhalb der Fläche für Lärmschutzmaßnahmen zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme)

Auf der festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen sind in lockerer Anordnung Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. (Ausgleichsmaßnahme)

Es ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Stellplatz- und Garagenanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind mit standortgerechten Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/4 Stellplätze bzw. Garagen in eine mind. 9 qm große offene Baumscheibe.

12. Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB

Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks.

13. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

Die Dachgestaltung ist gleichwinklig mit einer Neigung von 25-51° auszuführen. Pultdächer sind zulässig. Für Wintergärten und Grasdächer sind geringere Dachneigungen bis zu mind. 10° zulässig. Für Mansarddächer sind andere Dachneigungen zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Grasdächer sind ebenfalls zulässig. In den WA-Gebieten mit dem Index 1 und den Baugebieten mit festgesetzter offener Bauweise sind auch andere Farbgebungen und Materialien zulässig.

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind wie die zugehörige Hauptanlage auszuführen. Abweichungen in der Dachneigung und Flachdächer sind zulässig. Holzbauten sind ebenfalls zulässig.

Einfriedungen zur Haupterschließungsstraße sind mit Hecken aus Laubgehölzen oder bepflanzten Steinwällen vorzunehmen.

Verfahrensvermerke

1. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 04.04.2006 durchgeführt.

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat am 12.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2006 bis 30.11.2006 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.10.2006 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Timmendorfer Strand, 27. MRZ. 2007 Siegel Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 25.01.06 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, 14.05.07 Siegel öff. bestellter Vermessungsingenieur

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.12.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, 27. MRZ. 2007 Siegel Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Timmendorfer Strand, 27. MRZ. 2007 Siegel Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die 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 nach vorheriger Bekanntmachung in den Lübecker Nachrichten – Ostholsteiner Nachrichten (Ausgabe Süd) am 14.03. seit dem 14.03. auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand www.timmendorfer-strand.org 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 (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.03. in Kraft getreten.

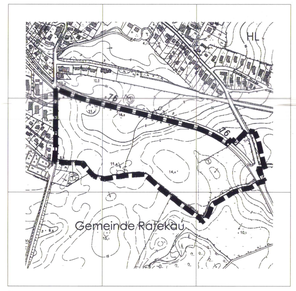
Timmendorfer Strand, 4. APR. 2007 Siegel Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.12.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 56, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Gemeinde Timmendorfer Strand
Kreis Ostholstein

Bebauungsplan Nr. 56
Gebiet: Ot Niendorf, südlich B 76, östlich Hövener Allee
„Hess-Koppel"

Planstand: . Satzungsausfertigung



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96
eMail planlabor@t-online.de
www.planlabor.de

Rechtsgrundlagen:
BauGB 2004 BauNVO 1990 PlanZVO 1990

54_Sörtungen