

Gemeinde Timmendorfer Strand

- Bebauungsplan Nr. 63 -

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO vom 22.01.2009, GVOBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 63 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Grundstück der Fischräucherei in Hemmeldorf, Seestraße 15, einschließlich der Wasseroberfläche des Hemmeldorfer Sees, "Fischereihof Hemmeldorf", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet "Fischereihof"** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 - Die Sonstigen Sondergebiete "Fischereihof" dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem touristisch orientierten Betrieb des Fischereihofes dienen.
 - Zulässig sind im
 - SO-1-Gebiet**
 - Zufahrten mit Stellplatzanlagen, Wege und Abstellanlagen für Fahrräder, die der zweckgebundenen Nutzung dienen,
 - eine Werbeanlage - als Nebenanlage - bis zu 4 qm Grundfläche und einer Höhe bis 11,10 m über Normalnull (NN) (= 8 m Gesamthöhe, bezogen auf 3,10 m über NN), wenn sie der zweckgebundenen Werbung dient.
 - SO-2-Gebiet und SO-3-Gebiet**
 - der Zweckbestimmung dienende fischereigebundene und regionaltypische, bauliche Anlagen und Einrichtungen,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Läden, die im betrieblichen Zusammenhang mit dem SO-Gebiet stehen,
 - Anlagen und Einrichtungen für Umweltbildung sowie für kulturelle und soziale Zwecke, die der Zweckbestimmung des SO-Gebietes entsprechen,
 - Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Fischereihofes erforderlich sind (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude),
 - der Öffentlichkeit dienende sanitäre Anlagen,
 - nicht wesentlich störende fischereigepägte Gewerbebetriebe, wie Fischräucherei,
 - Anlagen für einen Spielplatz und sonstige zweckgebundene Nutzungen,
 - Abstellanlagen für Fahrräder.
 - Ausnahmsweise zulässig sind im SO-2-Gebiet
 - eine Betriebsleiterwohnung und
 - zwei Stellplätze oder ein Carport und ein Stellplatz zu Gunsten der Betriebsleiterwohnung. Darüber hinausgehende Stellplätze, Carports oder Garagen sind, gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO, im SO-2-Gebiet unzulässig.
- Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

In dem SO-2-Gebiet sind maximal fünf untergeordnete Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu je 30 qm zulässig, wenn sie der zweckgebundenen Nutzung dienen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
 - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)
 - Im SO-2-Gebiet mit der GR < 400 qm sind nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze insg. eine bauliche Anlage bis zu einer Grundfläche von 145 qm und die übrigen baulichen Anlagen jeweils bis zu einer Grundfläche von 100 qm zulässig, bei Einhaltung des Höchstmaßes nach Teil A: Planzeichnung von 400 qm.
 - Die zulässige Grundfläche darf - nach § 16 Abs. 6 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO - ausnahmsweise überschritten werden für folgende Nutzungen:
 - im SO-2-Gebiet für ebenerdige Nutzungen bis zu insgesamt 400 qm, wenn sie dienen als - gewerblich genutzte Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften, - gewerblich genutzte Außenverkaufs- bzw. -ausstellungsfächen für Läden oder/und - Veranstaltungsfächen, im SO-3-Gebiet für ebenerdige Nutzungen bis zu insgesamt 75 qm, wenn sie als gewerblich genutzte Terrassen für Schank- und Speisewirtschaften dienen. Von den 75 qm dürfen 50 qm zusätzlich mit einem gewerblich genutztem Balkon für Schank- und Speisewirtschaften überdeckt werden.
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
 - Innerhalb des SO-1-Gebietes ist eine Versiegelung durch die in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 90 % des SO-1-Gebietes zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO-2-Gebietes, bezogen auf die allgemein zulässige Grundfläche von insg. 400 m², darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen abweichend bis zu 265 von 100 (entspricht Versiegelung von 68 % des SO-Gebietes) überschritten werden.
 - Das SO-3-Gebiet darf zu 100 % versiegelt werden.
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
 - Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Es dürfen im SO-3-Gebiet ausnahmsweise die baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung wie folgt eingehalten wird:

 - alle baulichen Anlagen maximal 2,0 m und
 - darüber hinaus: Terrassen/Balkone nach Text-Ziffer 2.1 (2) maximal 4 m.
- Wasseroberfläche Fischereihof** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der Wasseroberfläche "Fischereihof" sind zulässig:

 - Stege bis zu 650 qm Grundfläche bzw. einer Länge von über 50 m, die dem SO-Gebiet "Fischereihof" der Öffentlichkeit und der Feuerwehr dienen, mit dazugehörigen Bootsanlegeplätzen für max. 19 Boote, einem Pavillon mit einer Grundfläche bis zu 38 qm und einer Brücke,
 - eine Slipanlage bis 25 qm Grundfläche.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)
 - Die im Punkt 6 festgesetzten anzupflanzenden Bäume sowie der im Punkt 5 (2) festgesetzte Schilfanteil sind als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB anzupflanzen.
 - Die Wasseroberfläche ist naturnah zu gestalten. Dabei sind 300 qm Schilf aus regionaler Herkunft anzupflanzen.
 - Bei der Neugestaltung der Uferkante ist ein natürliches Relief herzustellen, soweit dieses technisch möglich ist.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Plangebiet sind mindestens 6 Bäume als heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen.
- Baugestalterische Festsetzungen für Haupt- und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
 - Material der Dachpfannen:** Naturreet oder rote Tondachpfannen. Reflektierende bzw. glänzende Materialien sind nicht zulässig.
 - Dachneigung:** es sind ausschließlich Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45 bis 58 Grad zulässig. Puttdächer mit einer Dachneigung bis 40 Grad sind zulässig, wenn sie an einem Gebäude mit Satteldach angebaut werden.
 - Material der Fassaden:** Die Fassaden sind zulässig als:
 - sichtbares Holzfachwerk, welches im Falle des Anstriches mit einer Lasur in einem Branton versehen werden kann, oder
 - Mauerwerksfassaden mit roten oder rotbraunen Tonziegel,
 - Glasflächen mit konstruktiver Teilung kleiner 1,00 qm,
 - vertikale oder horizontale Holzschälung, mit einer Lasur in einem Branton, mit einer Ansichtsbreite größer 80 mm.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

■ Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Fischereihof

■ Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 - 21a BauNVO)

GR ≤ 150 m² Grundflächen der baulichen Anlagen als Höchstmaß

FH ≤ 9 m Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

■ Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze

o offene Bauweise

■ Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

■ öffentlich

■ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

■ Fußgängerbereich/Promenade

■ Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

— unterirdisch

■ Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

■ Wasserfläche

■ Zweckbestimmung: Fischereihof

■ Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

■ Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Planzeichen

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

■ mit Gehrecht - und mit eingeschränktem Fahrrecht für die Feuerwehr - zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

■ mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

■ mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

382 Flurstücksbezeichnung

— vorhandene bauliche Anlage

1.11 Höhenpunkte

— grober Verlauf des geplanten Bootssteiges/Steges

— wegfallende Stege

■ Wasserschongebiet

III. Nachrichtliche Mitteilung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ Landschaftsschutzgebiet "Hemmeldorfer See und Umgebung" (§ 15 Landschaftsschutzgesetz - LNatSchG vom 24.02.2010, GVBl. 2010,301 i. V. m. seiner 3. Änderung vom 18.09.2013)

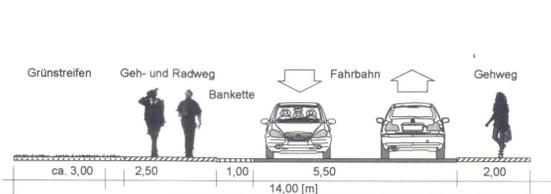
§ geschützte Biotop (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)

IV. Vermerk (§ 9 Abs. 6a BauGB)

■ noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete (§ 76 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz - WHG vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

Straßenquerschnitt

M 1: 100



A-A' Seestraße

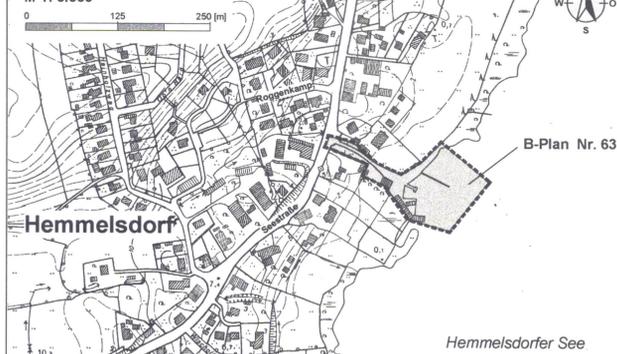
Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Bauwesen vom 29.03.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.11.2012 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 22.11.2012 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 28.11.2012 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 21.11.2012 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 22.11.2012 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 28.09.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat am 06.12.2012 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 14.01.2013 bis zum 15.02.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.01.2013 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 04.01.2013 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.01.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom 20.03.2013 bis zum 17.04.2013 durchgeführt.
- Der katastermäßige Bestand am 25.06.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als nichtig bescheinigt.

Handwritten signatures and official seals of the community members and officials, including the Mayor (Haticce Kara) and other members of the planning committee.

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan Nr. 63

für das Grundstück der Fischräucherei in Hemmeldorf, Seestraße 15, einschließlich der Wasseroberfläche des Hemmeldorfer Sees "Fischereihof Hemmeldorf"