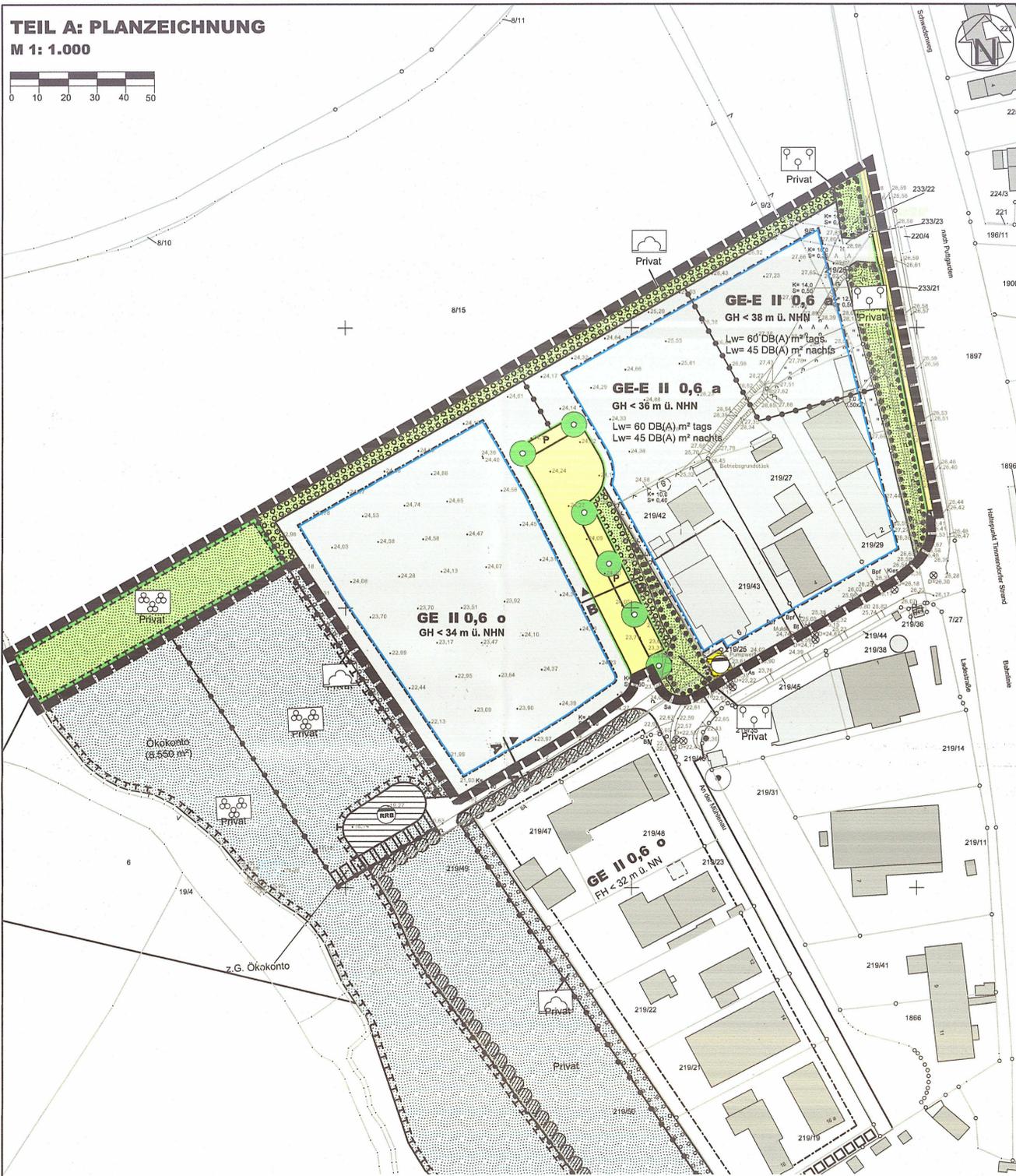
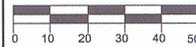


**TEIL A: PLANZEICHNUNG**

M 1: 1.000



**I. FESTSETZUNGEN**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - GE GEWERBEBEBIET
  - GE-E EINGESCHRÄNKTES GEWERBEBEBIET
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - 0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL
  - II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
  - a ABWEICHENDE BAUWEISE
  - o OFFENE BAUWEISE
  - o BAUGRENZE
- VERKEHRSLÄCHEN**
  - STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
  - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
  - P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- ANLAGEN
  - ABWASSER (REGENRÜCKHALTE- / KLÄRBECKEN)
- GRÜNFLÄCHEN**
  - GRÜNFLÄCHEN
  - ABSTANDSGRÜN
  - PFLANZSTREIFEN
  - GRÜNLAND
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER
  - ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

**III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**

- VORHANDENE KNICKS

**TEIL B: TEXT** Es gilt die BauNVO von 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
  - Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
    - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
    - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
    - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
  - Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstrichs kann in diesem Fall verzichtet werden.
- Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ist nicht zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.
- Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) ist allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. BauGB i.V. mit 16 BauNVO)
  - Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf für Lagerflächen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden.
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
  - In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m gem. § 22 (4) BauNVO zulässig.
- FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Die festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist zu einer extensiven Grünlandfläche zu entwickeln. Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung sind zulässig.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit standortgerechten regionaltypischen Laubgehölzen (0,5 Gehölz/m²) zu bepflanzen. Je laufende 15 m ist ein hochstämmiger großkroniger standortgerechter regionaltypischer Laubbaum zu pflanzen
- GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. BauGB i.V. mit § 84 LBO)
  - Für die Dach- und Fassadengestaltung sind spiegelnd reflektierende Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Solaranlagen.
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
  - Stellplätze für PKW sind wasserdurchlässig herzurichten.

**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.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- §§ 11-11 BauNVO
- § 8 BauNVO
- § 1 Abs. 4 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- § 16 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- §§ 22 und 23 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- § 1 Abs. 4 BauNVO
- § 25 LNatSchG

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 i.V. des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 46, 3. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet nördlich der Straße An der Mühlenau, westlich Schwedenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 13.05.2019. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, „Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 18.07.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 27.07.2020 bis 30.08.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 26.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 01.10.2020 den Entwurf der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und die 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 30.11.2020 bis 08.01.2021 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 abgegeben werden können, am 21.11.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, „Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.timmendorfer-strand.org ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, den 10.03.2021 Siegel  
 (Melanie Puschadel-Freitag)  
 - 1. Stellv. des Bürgermeisters -

Bad Schwartau, den 02.06.2021 Siegel  
 (Helton)  
 - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Timmendorfer Strand, den 10.03.2021 Siegel  
 (Melanie Puschadel-Freitag)  
 - 1. Stellv. des Bürgermeisters -

Timmendorfer Strand, den 10.03.2021 Siegel  
 (Melanie Puschadel-Freitag)  
 - 1. Stellv. des Bürgermeisters -

Timmendorfer Strand, den 10.03.2021 Siegel  
 (Melanie Puschadel-Freitag)  
 - 1. Stellv. des Bürgermeisters -

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**  
 Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 der Gemeinde Timmendorfer Strand übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Timmendorfer Strand kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

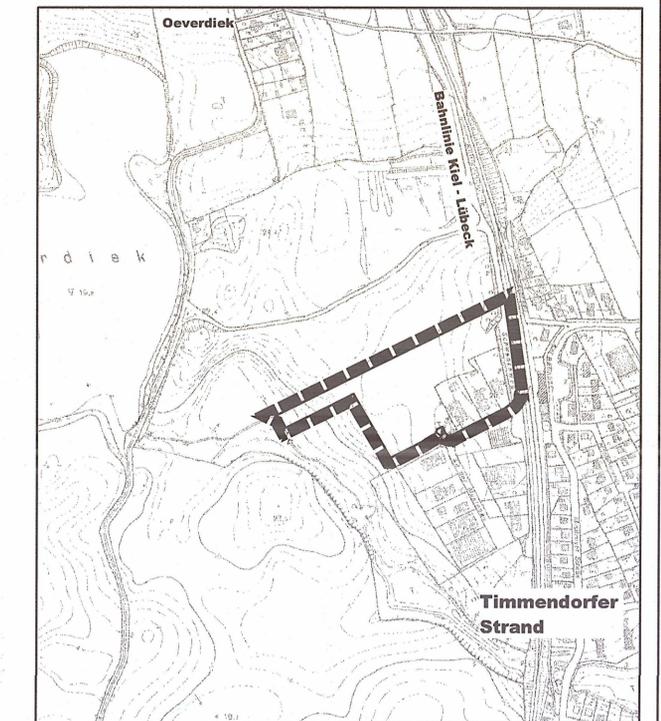
**SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46**

für das Gebiet nördlich der Straße An der Mühlenau, westlich Schwedenweg

**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1: 5.000

Stand: 25. März 2021



**QUERSCHNITT**

M.1:100

