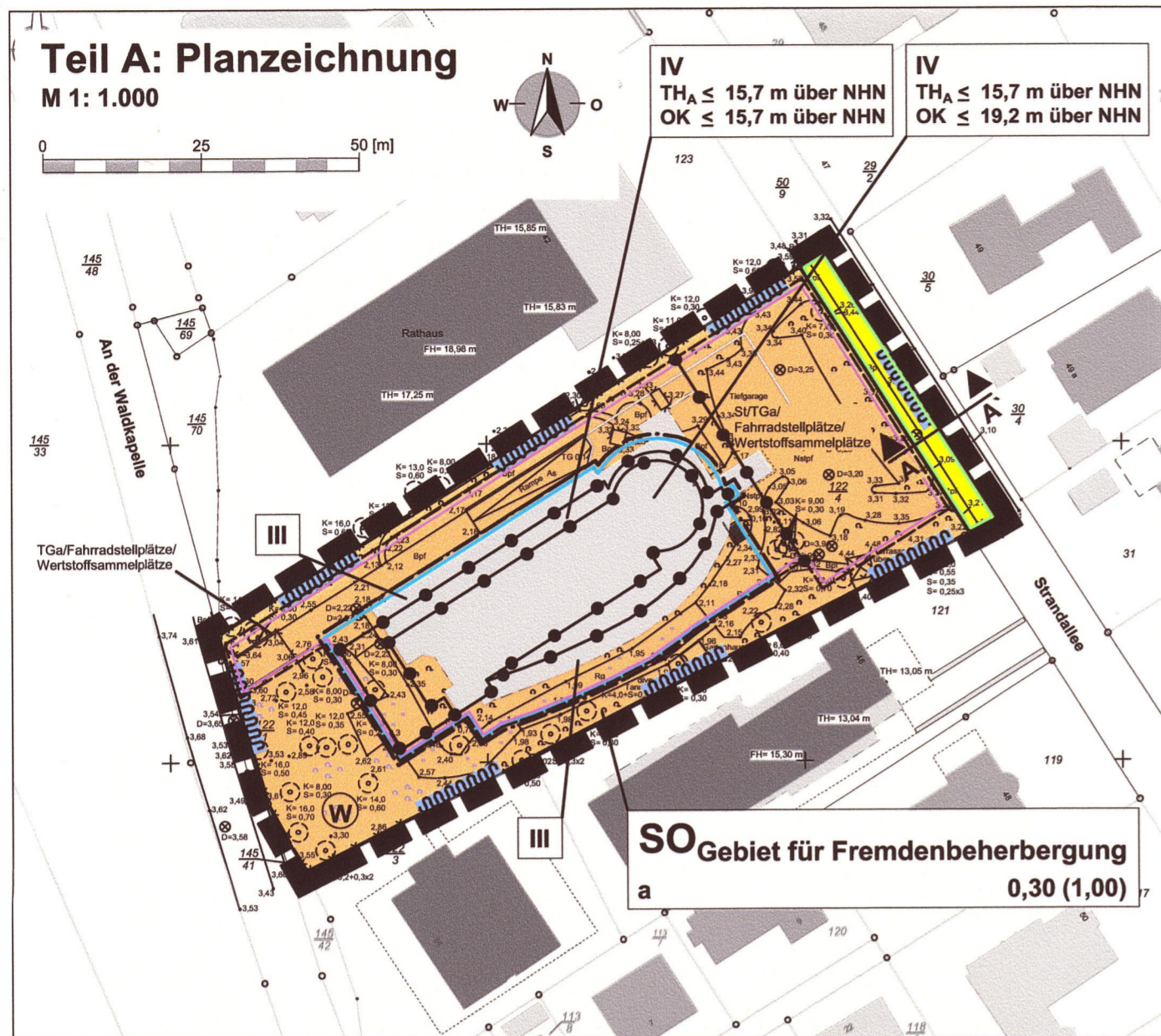


# Gemeinde Timmendorfer Strand

## 3. Änderung der Innenentwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18b

### Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 12 und § 13a BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 22.03.2018 folgende Satzung über die 3. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 18b der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen der Strandallee (Haus Nr. 44) und An der Waldkapelle; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung** (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
    - Das Sonstige Sondergebiet "Gebiet für Fremdenbeherbergung" dient überwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde Timmendorfer Strand dienen.
    - Zulässig sind:**
      - Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
      - Ferienwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
      - der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
      - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
      - Schank- und Speisewirtschaften,
      - Stellplätze, Tiefgarage, Fahrradstellplätze und/oder Wertstoffsammelplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche.
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
    - Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung** (§ 16 BauNVO)
 

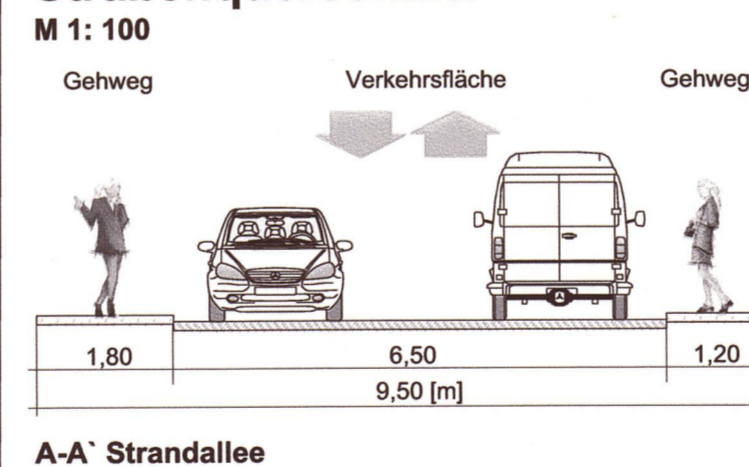
Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der Hauptanlagen durch **unselbständige Gebäudeteile** (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone), in dem SO-Gebiet bis 25 % bzw. bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,40 überschritten werden.
    - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO)
 

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
  - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
    - Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.
  - Baurecht auf Zeit** (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)
    - Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.
    - Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.
  - Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
 

**Material Dach:** Die Dacheindeckung innerhalb der Fläche "IV, OK ≤ 19,2 m über NHN" ist ausschließlich als Gründach zulässig.

### Straßenquerschnitt



### Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17

**Hinweis:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand eingesehen werden.

Verfasser: **PLANUNG kompakt STADT**  
 Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
 Tel.: 04521 / 83 03 991  
 Fax.: 04521 / 83 03 993  
 Mail: stadt@planung-kompakt.de

### Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 20.07.2017.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 07.09.2017 wurde nach § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 07.09.2017 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 01.11.2017 bis zum 01.12.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.10.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/ Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 20.10.2017 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://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 11.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 17.04.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.04.2018 in den „Lübecker Nachrichten/ Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 24.04.2018 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://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 Abs. 2 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 mithin am 25.04.2018 in Kraft getreten.

### Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO vom 21.11.2017

#### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
**Fremdenbeherbergung** Zweckbestimmung: Gebiet für Fremdenbeherbergung

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

**0,3** Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

**(1,0)** Geschossflächenzahl (GFZ) baulicher Anlagen als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH<sub>A</sub> ≤ 15,7 m** Traufhöhe der Attika des obersten Vollgeschosses der baulichen Anlagen in Metern (m) als Höchstmaß

**OK ≤ 19,2 m über NHN** Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß über Normalhöhennull in Meter (NHN), Lagebezugssystem ETRS89 / UTM 32 (HST 160)

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

**Baugrenze**  
**a** abweichende Bauweise

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

**Straßenbegrenzungslinie**  
**Straßenverkehrsfläche**

#### Sonstige Planzeichen

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

**Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Einfahrten, Fahrradstellplätze, Wertstoffsammelplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Stellplätze, Tiefgarage, Fahrradstellplätze, Wertstoffsammelplätze**

#### II. Darstellungen ohne Normcharakter

**vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen**

**Flurstücksbezeichnung**

**vorhandene bauliche Hauptanlage**

**vorhandene bauliche Nebenanlage**

**Höhenpunkte**

#### III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

**Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Hinweisen:** Überschwemmungsgefährdeter Bereich, da die Fläche unter 3,50 m über Normalnull (NN) liegt und somit besondere bauliche Vorkehrungen gegen Naturgewalten erforderlich sind

### Übersichtsplan



### Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 3. Änderung der Innenentwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18b

für das Gebiet zwischen der Strandallee (Haus Nr. 44) und An der Waldkapelle