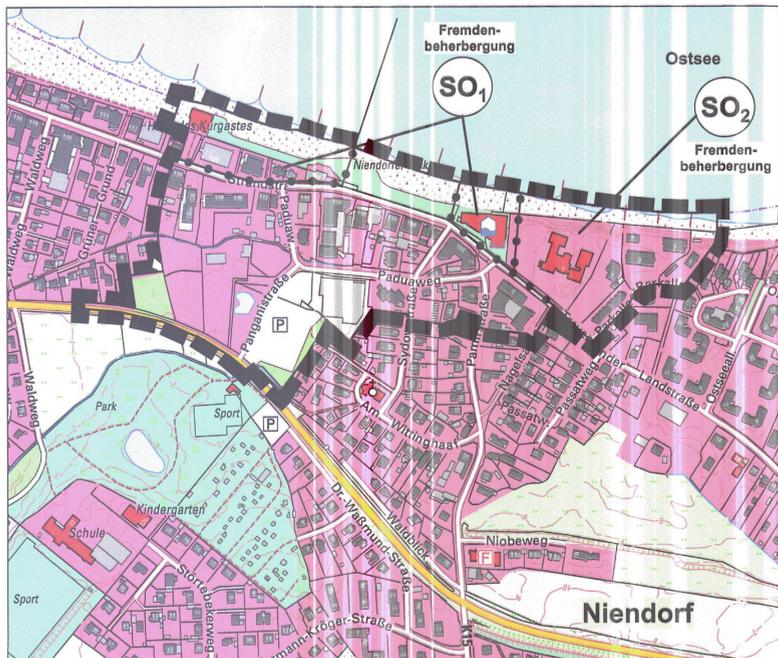


# 10. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand

## Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000

0 100 [m]



## Planzeichenerklärung

Es gelten die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO - vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist), das **Baugesetzbuch** (BauGB - vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist und die **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. Schl.-H. S. 2024, 504)

### 1. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

### Sonstige Planzeichen

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

## Teil B: Text

Die **Art der baulichen Nutzung** wird für die im **Bebauungsplan Nr. 20** und seinen **9 Änderungen** (siehe Geltungsbereich "Teil A: Planzeichnung") wie folgt geändert:

Die **Text-Ziffer 2.1** im **Bebauungsplan Nr. 20** wird **ersatzlos gestrichen**. Zudem wird die **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20** **ersatzlos aufgehoben**.

Neu aufgenommen werden die folgenden Festsetzungen:

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.3 Sonstige Sondergebiete - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(4) Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebiete sind die in Text Nr. 1.3 (2) Nr. 2, 3, 5, 6 und 7 sowie die unter Text Nr. 1.3 (3) aufgeführten Nutzungen (Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung, sonstige Gewerbebetriebe, Wohnungen, Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO und Nebenwohnungen) nicht im Erdgeschoss zulässig.

#### (5) Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

a) Innerhalb der die im "Teil A: Planzeichnung" in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen festgesetzten SO-Gebiete sind ausschließlich an der Stätte der Leistung für die Eigenwerbung zwei Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 5 m<sup>2</sup> zulässig.

b) Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebiete sind Stellplätze, Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie "Fußweg" unzulässig. Zulässig sind nur gewerbliche Terrassen und Außenverkaufsflächen.

c) Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebiete sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen sowie den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

### 2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1- und -2-Gebiete kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise ein Dachgeschoss bzw. ein Staffelgeschoss als Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
- Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den WA-, MI- und SO-Gebieten durch die mit den Hauptanlagen verbundenen baulichen Anlagen als wesentliche Bauteile, die in den Luftraum hineinragen, wie Erker, Balkone, Loggien, private Terrassen, die mit der Hauptanlage baulich oder funktional verbunden, gewerbliche Terrassen, oder ähnliches, bis zu 20 % überschritten werden.
- Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" und in der Text-Ziffer 2.1 (4) festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen der baulichen Anlagen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den MI-Gebieten und dem SO-2-Gebiet um weitere 300 m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dient.
- Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" und in der Text-Ziffer 2.1 (4) festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen der baulichen Anlagen in den SO-1-Gebieten um weitere 500 m<sup>2</sup> zulässig, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche einschließlich deren Überdachung dienen.

### 2.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- Die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grundflächenzahlen der baulichen Anlagen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den WA-, MI- und SO-Gebieten dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) von 0,8 überschritten werden.
- Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebiete dürfen die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO) von 1,0 überschritten werden.

## 12. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen als Ausnahme die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den MI- und SO-Gebieten durch gewerblich genutzte Terrassen und Außenverkaufsflächen überschritten werden.
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen als Ausnahme die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Bebauungsplan Nr. 20 mit seinen 9 Änderungen in den WA-, MI- und SO-Gebieten durch Terrassen, Balkone sowie Erker bis zu 3 m überschritten werden.

## 13. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sowie "Fußweg" ist jeweils eine Nutzung - als gewerblich genutzte Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft und - als gewerblich ebenerdige Verkaufsfläche zu Gunsten eines Ladens zulässig, wenn diese einem Betrieb innerhalb der MI-Gebiete und der SO-1-Gebiete zugeordnet sind und die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleistet ist.
- Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sowie "Fußweg" sind darüber hinaus zulässig:
  - temporäre Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke,
  - temporäre Schank- und Speisewirtschaften,
  - temporäre Verkaufseinrichtungen während Veranstaltungen, die der touristischen Freizeitversorgung dienen.
- Ausnahmsweise sind Terrassenüberdachungen einschließlich den dazugehörigen Sicht- und Windschutzwänden für die in Text-Ziffer 13 (1) genannten Nutzungen zulässig, wenn sie diesen definierten gewerblich genutzten Terrassenflächen oder gewerblich ebenerdigen Verkaufsflächen im Erdgeschoss des angrenzenden Gebäudes oder als freistehende gewerblich genutzte Terrassenfläche einem im SO-1-Gebiet angesiedelten Betrieb der Schank- und Speisewirtschaft dienen und dabei die lichte Befahrbarkeit der Verkehrsflächen in einer Mindestbreite von 4 m gewährleistet ist.
- Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenze auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Fußweg", die direkt an das "GR = 260 m<sup>2</sup>-SO-1-Gebiet für die Fremdenbeherbergung" angrenzt, ist eine Überbauung der Verkehrsfläche durch das Erd- und Obergeschoss des Hauptgebäudes im "GR = 260 m<sup>2</sup>-SO-1-Gebiet für die Fremdenbeherbergung" zulässig.

## 14. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- Einfriedung:** In den im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten SO-1-Gebieten sind zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "verkehrsberuhigter Bereich" sowie "Fußweg" nur Pflastermaterialien zu verwenden, die der gewerblich genutzten Terrassen- oder Verkaufsfläche zu Gunsten der Öffentlichkeit dienen. Transparente bzw. lichtdurchlässige Sicht- und Windschutzwände sind zulässig. Als Privatgärten gestaltete Gärten sind hingegen unzulässig. In den WA-, MI- und SO-2-Gebieten sind Einfriedungen, Sicht- und Windschutzwände parallel zur öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksgrenzen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und einer Höhe 2 m zulässig.
- Terrassenüberdachungen:** Für Terrassenüberdachungen für gewerbliche Verkaufsflächen und Terrassenfläche zu Gunsten einer Schank- und Speisewirtschaft, einschließlich Sonnenschirme, sind keine grellen und keine glänzenden Materialien zu verwenden. Zulässig sind nur helltonige Farben mit Remissionswerten zwischen 70 und 90.

## Hinweise:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Timmendorfer Strand, Außenstelle: Poststraße 35, 23669 Timmendorfer Strand eingesehen werden.

Die Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.06.2024 folgende Satzung über die 10. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Timmendorfer Strand Niendorf, für das Gebiet zwischen der Ostsee, der Bundesstraße 76 und der Travemünder Landstraße, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 29.02.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 03.04.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org).
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 04.04.2024 bis zum 18.04.2024 erfolgt.
- Der Bauausschuss hat am 12.03.2024 den Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 und die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2024 bis einschließlich 15.06.2024 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 elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 07.05.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter <https://www.b-plan-services.de/bplanpool/Timmendorfer%20Strand/karte> ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.04.2024, und ergänzend vom 23.05.2024, unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, 27.11.2024



(Sven Partheil-Böhnke)  
- Bürgermeister -

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.06.2024 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.06.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, 27.11.2024



(Sven Partheil-Böhnke)  
- Bürgermeister -

8. **Ausfertigung:** Die 10. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, 29.11.2024



(Sven Partheil-Böhnke)  
- Bürgermeister -

9. Der Beschluss der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 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, wurden am 30.11.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 04.12.2024 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, 04.12.2024



(Sven Partheil-Böhnke)  
- Bürgermeister -

## Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 10. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 20

im Ortsteil Niendorf, für das Gebiet zwischen der Ostsee, der Bundesstraße 76 und der Travemünder Landstraße, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund

Stand: 27. Juni 2024

Verfasser:



Rönigenstraße 1 • 23701 Lüdn  
Tel.: 0421 / 83 03 96  
Fax: 0421 / 83 03 96  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)

Die übrigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 20 und seinen 9 Änderungen gelten unverändert weiter, soweit zutreffend. Für diese Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

