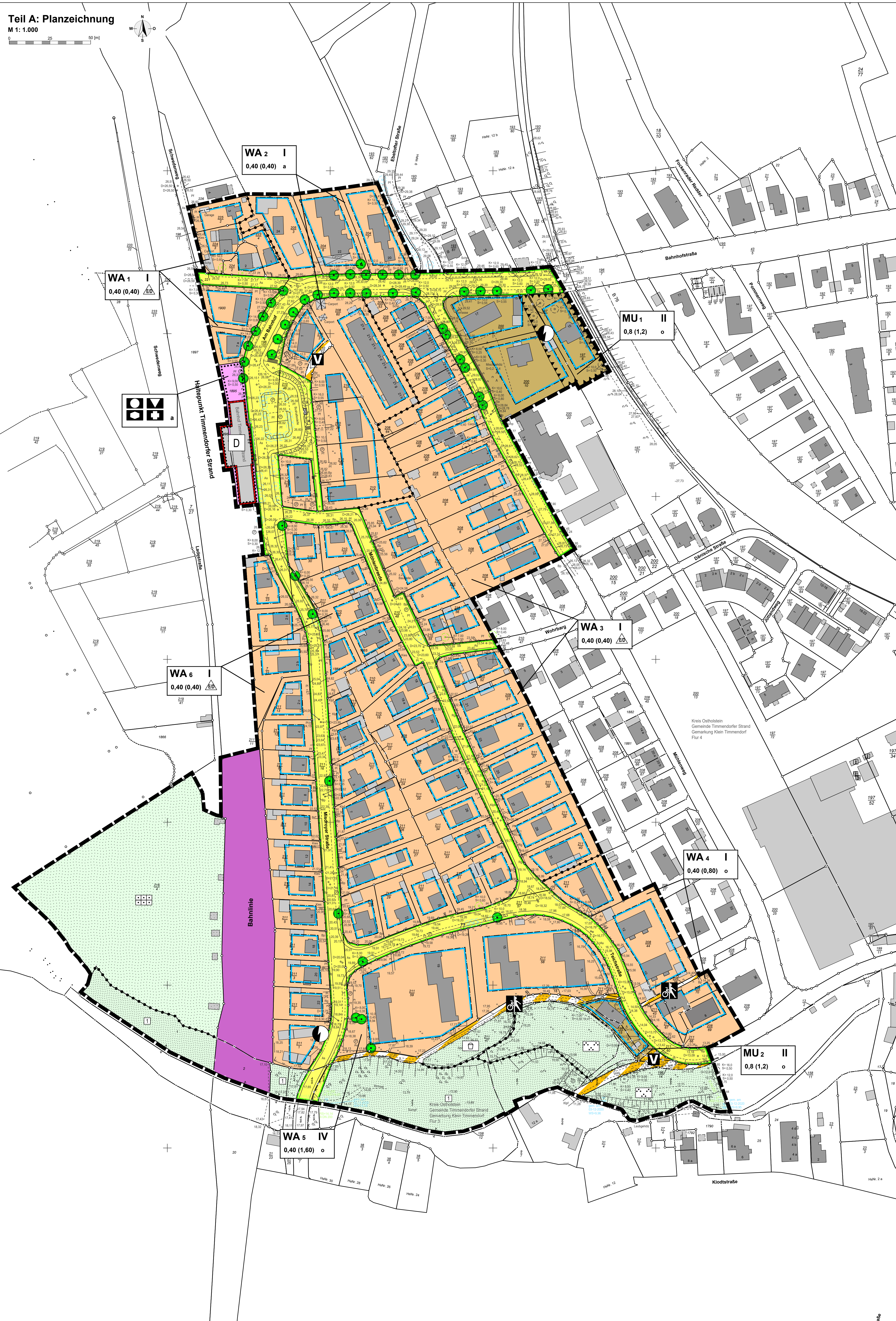


Gemeinde Timmendorfer Strand
- Bebauungsplan Nr. 77 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 77 der Innenentwicklung der Gemeinde Timmendorfer Strand im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet östlich der Bahntrasse Lübeck-Fehmarn, südlich der Bahnhofstraße, westlich der Bundesstraße 76 und nördlich der Kloststraße, bzw. für die Bebauung im westlichen Bereich der Teichstraße, der Möhlenbreite, dem Wohnpark, der Midroyer Straße, der Straße Am Bahnhof und dem nördlichen Teil des Mühlenweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauordnungsverordnung 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)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Urbanes Gebiet (§ 6 BauNVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

abgewichen Bauweise

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bahnanlagen

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Rad- und Gehweg

Verkehrsbeherrschter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche - öffentlich

Parkanlage

Spielfeld

Retentionsfläche

private Grünfläche

Dauerkeimgärten

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 Abs. 6 BauGB)

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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksnr.

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

Teil B: Text

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauNVO

unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

2. Abweichung von Punkt 1.1 (1) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genehmigte Nutzung (Räume in Wohngebäuden als Nebenanlagen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer deutlich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

3. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Betriebes/Berufungsbereiches als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO und als Betriebe des Betriebes/Berufungsbereiches als Räume und Gebäude (sog. Hotels) im WA-Gebiet ortsnutztypisch. Sie bleiben daher unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.2 Urbane Gebiete (MU) (§ 6 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenanlagen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

(2) Abweichung von Punkt 1.1 (1) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genehmigte Nutzung (Räume in Wohngebäuden als Nebenanlagen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB) zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer deutlich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Betriebes/Berufungsbereiches als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO und als Betriebe des Betriebes/Berufungsbereiches als Räume und Gebäude (sog. Hotels) im MU-Gebiet ortsnutztypisch. Sie bleiben daher unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(4) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Vergnügungsbetriebe, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind) im MU-Gebiet ortsnutztypisch. Sie bleiben daher unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(5) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung Ausnahme (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.

1.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den WA- und MU-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenze bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

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

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

(1) Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbstständige Gebäudeanteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesisse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangsregappen, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) in den WA-Gebieten bis zu 20 % überschritten werden. Dies entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ - durch Addition in den WA-Gebieten - um 0,08 auf eine anrechenbare Grundflächenzahl von 0,48.

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist in den WA-Gebieten ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen um jeweils 0,4 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) In den WA-Gebieten darf:

- die Traufhöhe für zulässige eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m,

- die Traufhöhe für zulässige zweigeschossige Gebäude maximal 7,00 m und

- die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) für ein- und zweigeschossige Gebäude max. 10,50 m

am höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeselle über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße betragen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist:

a) bei ebenen und abfallenden Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und

b) bei anliegendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeselle

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in den WA-Gebieten für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauliste (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist in dem WA-Gebiet ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Geschossflächenzahlen um 0,4 zulässig.

(4) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken der WA- und MU-Gebiete sind grundsätzlich zulässig.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) In den WA-Gebieten darf:

- die Traufhöhe für zulässige eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m,

- die Traufhöhe für zulässige zweigeschossige Gebäude maximal 7,00 m und

- die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) für ein- und zweigeschossige Gebäude max. 10,50 m

am höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeselle über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße betragen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist:

a) bei ebenen und abfallenden Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und

b) bei anliegendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeselle

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in den WA-Gebieten für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauliste (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

(3) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist in dem WA-Gebiet ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn der natürliche Höhenunterschied innerhalb des Baugrundstückes mehr als 2 m beträgt. In dem Fall ist die Anhebung der festgesetzten Geschossflächenzahlen um 0,4 zulässig.

(4) Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken der WA- und MU-Gebiete sind grundsätzlich zulässig.

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

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichung von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist die Ausnahme in den WA- und MU-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 3 m in Teil A zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden in den WA-, MU-, -5- und -7- Gebieten sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und max. eine Wohnung je Doppelhaushälfte als Wohngebäude zulässig.

5. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb der im Teil A Planzeichnung festgesetzten WA- und MU-Gebiete sind bei mehr als 10 Wohneinheiten je Gebäude mindestens 30 % der Wohnungen als Wohnungen herzustellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkeimgärten“ sind zulässig:

a) die nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauzeugnissen für den Eigenbedarf, und die zur Erholung dienende Nutzung (kleingärtnerische Nutzung)

b) die Gliederung in Einzelgärten mit Gartenlauben und gemeinschaftlichen Einrichtungen (zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern), die in einer Anlage zusammengefasst sind (Kleingartenanlage)

(2) Die Nutzung zu Hauptwohnen, Nebenwohnen und Ferienwohnen ist unzulässig.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereichen sind zum Schutz der Nachbarn vor Verkehrslärm durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Forderungen von Wohn- und Schlafräumen im Planungsbereich der lärmabgewandten Gebäudesellen zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudeselle nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudesellen zuzuordnen.

Können nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandt orientierten Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach dem allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungsluftungsleistung ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Beuschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

(2) Die Lüftungsdämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 5 der DIN 4109-1:2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpiegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der Nebenzonierung 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzonierung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festzusetzen.

R_{w,ges} = L_a - K - Raumart (Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01); Dabei ist:

K Raumart = 30 dB für Gruppenräume und 35 dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2:2018-01

(3) Von den Festsetzungen 4 Nr. 1 und 2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen

(4) Für einen Außenbereich einer Wohnung ist zum Schutz vor Verkehrslärm in den mit Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gekennzeichneten Bereichen entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudesellen oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Baulen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagespegel des Verkehrslärms von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

(5) Vor Wohn-/Schlafräumen sind Gewerbelärmpegel von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei geöffneten Baulen einzuhalten.

(6) Zum Schutz vor Gewerbelärm sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudesellen zuzuordnen. Sollte dies nicht möglich sein, sind in Bereichen mit Beurteilungswerten > 60 dB(A) während der lauesten Nachtstunde keine Aufenthaltsräume/Schlafräume vorzusehen. Alternativ sind entsprechende Räume an der lärmabgewandten Fassade ausschließlich mit nicht zu öffnenden Fenstern zu versehen.

Für alle Bereiche mit Beurteilungswerten zum Gewerbelärm > 60 dB(A) während der lauesten Nachtstunde, die gleichzeitig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) überschreiten, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit einer Tiefe von mindestens 0,55 Metern oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen geschaffen werden, die es ermöglichen, dass an der der Wohnung zugehörigen Fenstern ein Nachtpegel von < 45 dB(A) erreicht wird.

Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

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

Nur für WA-Gebiete -1-, -2-, -4- und -8-

Dachmaterialien: Geeignete Dächer der Hauptgebäude sind nur aus reflektierenden bzw. nicht glänzenden anstrichfähigen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien oder als Gründach zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenergie durch Solarkollektoren oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Fassaden: Die Fassadenflächen der Hauptanlagen sind zu mindestens Zweiteil mit Klinker zu versehen oder zu verputzen. Glasflächen von Türen und Fenstern sind dabei prozentual anzurechnen.

Garagen, Carports, Nebenanlagen: Die Gestaltung der Garagen, Carports und sonstiger Nebenanlagen über 5 m² Grundfläche ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder in Holz auszuführen.

Für alle WA- und MU-Gebiete:

(1) Einfriedung: Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,25 m zulässig. Sicht- und Windschutzwände an Grundstücksrängen zum Nachbarn sind maximal auf einer Länge von 5 m und in einer Höhe 2 m zulässig.

(2) Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnehmend zu belassen oder herzustellen und grünpflanzlich anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(3) Stellplätze: Befestigte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten zu Carports und Garagen sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z.B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

(4) Anzahl der Stellplätze: In den WA- und MU-Gebieten sind je Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung bis zu einer anteiligen Geschossfläche von 60m² mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und als einer anteiligen Geschossfläche von 60 m² zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umkleisiegeltüren nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

Nur für die Grünfläche „Dauerkeimgärten“

(1) Dachmaterialien: Geeignete Dächer der Hauptgebäude als Gartenlaube oder als Gemeinschaftshaus sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden anstrichfähigen bis schwarzen und roten bis rotbraunen Materialien oder als Gründach zulässig. Darüberhinausgehende Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenergie durch Solarkollektoren oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 30.11.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom xx.xx.xxxx bis um xx.xx.xxxx durchgeführt worden.

3. Der Bauausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung ist am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ mit dem Hinweis erfolgt, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können. Ergänzend erfolgte die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungspläne-im-verfahren.html in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich zum xx.xx.xxxx.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Veröffentlichung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die erneute Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den gekennzeichneten Änderungen geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ örtlich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe, und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen, wurden unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungspläne-im-verfahren.html ins Internet eingestellt.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, Siegel (Vermessungsbüro Holst und Helten) (Stefan Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Parthel-Böhnke) - Bürgermeister -

10. Ausfertigung: Die Bebauungsplanansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A Planzeichnung) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Parthel-Böhnke) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ örtlich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzierung 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 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Parthel-Böhnke) - Bürgermeister -

Übersichtsplan M 1:5.000

Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77

Im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet östlich der Bahntrasse Lübeck-Fehmarn, südlich der Bahnhofstraße, westlich der Bundesstraße 76 und nördlich der Kloststraße, bzw. für die Bebauung im westlichen Bereich der Teichstraße, der Möhlenbreite, dem Wohnpark, der Midroyer Straße, der Straße Am Bahnhof und dem nördlichen Teil des Mühlenweges

Stand: 31. Oktober 2024

Verfasser: Vorlage Bauausschuss

Gesetzliche Grundlagen:

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

Bauordnungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 01.09.2022 (GVBl. Schl.-H. S. 2