

B E G R Ü N D U N G

ZUR 6. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

- TEILBEREICH 2 -

FÜR EIN GEBIET IN NIENDORF

SÜDLICH DER STRANDSTRASSE

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN (§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26, Teilbereich 2, der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf südlich der Strandstraße südlich der Strandstraße.

1. Allgemeines

Der B-Plan Nr. 26 (Ursprungsplan) und seine 6. Änderung, Teilbereich 1, sind rechtsverbindlich. Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beschloss in seiner Sitzung am 22.08.2002 und 12.09.2002, die Planung für den noch nicht rechtskräftigen Teilbereich 2 der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 fortzusetzen und hat nach Änderung und Ergänzung des bisherigen Planentwurfes die öffentliche Auslegung des 2. Teilbereiches beschlossen. Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand.

2. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet ist ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26. Der Bebauungsplan Nr. 26 setzt für den gesamten Bereich südlich der Strandstraße eine zweigeschossige Bebauung fest. Im hinteren Teil der Baufenster ist eine eingeschossige Bebauung zulässig. Zum Gesamtkonzept der Gemeinde Timmendorfer Strand gehört es, die Bebauung entlang der Südseite der Strandstraße von einer dreigeschossigen Bebauung im Zentrum von Niendorf an der Strandstraße/ Sydowstrasse in eine zweigeschossige Bebauung in Richtung Westen zum Niendorfer Hafen überzuführen. Dies betrifft die Bebauungspläne Nr. 11, 1. Änderung, Nr. 20 (Neuaufstellung), Nr. 26, 6. Änderung und Nr. 28, 6. Änderung.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Teilbereich 2) ist um drei Grundstücke "Am Rethwarder" erweitert, um hier geringfügige Anbaumöglichkeiten zu schaffen.

3. Planung

Die Art der Nutzung wird künftig vollständig Allgemeines Wohngebiet. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind entsprechend dem Gebietscharakter allgemein zulässig. Um die wenigen Grün- und Gartenflächen nicht mit weiteren Gebäuden zu bebauen ist festgesetzt, dass Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Die Erschließung der 2. Baureihe der Grundstücke Strandstraße 64 und 66 wird im Rahmen der Genehmigungsplanung über Baulasten geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem tatsächlichen baulichen Bestand festgesetzt. Da gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet nur um 50 % überschritten werden darf, ist unter Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen geregelt, dass die GRZ um bis zu 100% überschritten werden darf. Dies ist erforderlich, um u. a. die notwendigen Stellplätze, Garagen und Terrassen errichten zu können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird nicht reduziert. Für die an der Strandstrasse gelegenen Baufenster wird insgesamt eine Zweigeschossigkeit zugelassen. Für die Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung gilt die Festsetzung, dass hier höchstens zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit soll erreicht werden, dass nicht zu viele Kleinstwohnungen entstehen, die dann als Zweitwohnungen genutzt werden.

Unter Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen sind gestalterische Festsetzungen Dachformen und Zufahrten festgesetzt. Damit soll erreicht werden, dass die Baukörper entlang der Strandstraße sich zumindest hinsichtlich der Dachformen anpassen.

Gemäß Textziffer 1.3 sind im WA-I-Gebiet je Einzelhaus höchstens zwei Wohneinheiten zulässig. Nach § 22 BauNVO sind Einzelhäuser Gebäude bis zu 50 Meter Länge. Aufgrund der festgesetzten offenen Bauweise wären auch Doppel- und Reihenhäuser im WA-Io-Gebiet zulässig. Aufgrund des bereits durch Einzelhäuser geprägten baulichen Bestandes bestehen nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern. Wegen der Grundstücksgrößen und –zuschnitten wird im übrigen nicht die Gefahr gesehen, dass Hausgruppen entstehen könnten mit mehr als 2 WE pro Wohngebäude. Auf eine Festsetzung, die auf eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen auch in Doppel- und Reihenhäusern abzielt, wurde daher verzichtet.

4. Immissionen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Bebauungsplanung die Belange des Umweltschutzes und damit der Schallschutz zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat deshalb für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 20 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeiten lassen.

Entsprechend der Ziffer 8.2.3 des Gutachtens wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Lärmschutzwände sind im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen nicht festgesetzt. Diese sind gestalterisch nicht akzeptabel.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend des Ursprungsplanes und seiner Änderungen.

6. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, dass Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, dass eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

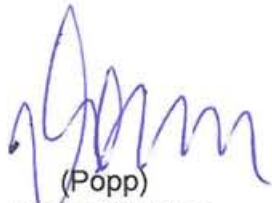
7. Kosten

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 entstehen der Gemeinde Timmendorfer Strand nur Kosten für das Planverfahren.

7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 12. Dezember 2002 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 06.01.2003


(Popp)
- Bürgermeister -

