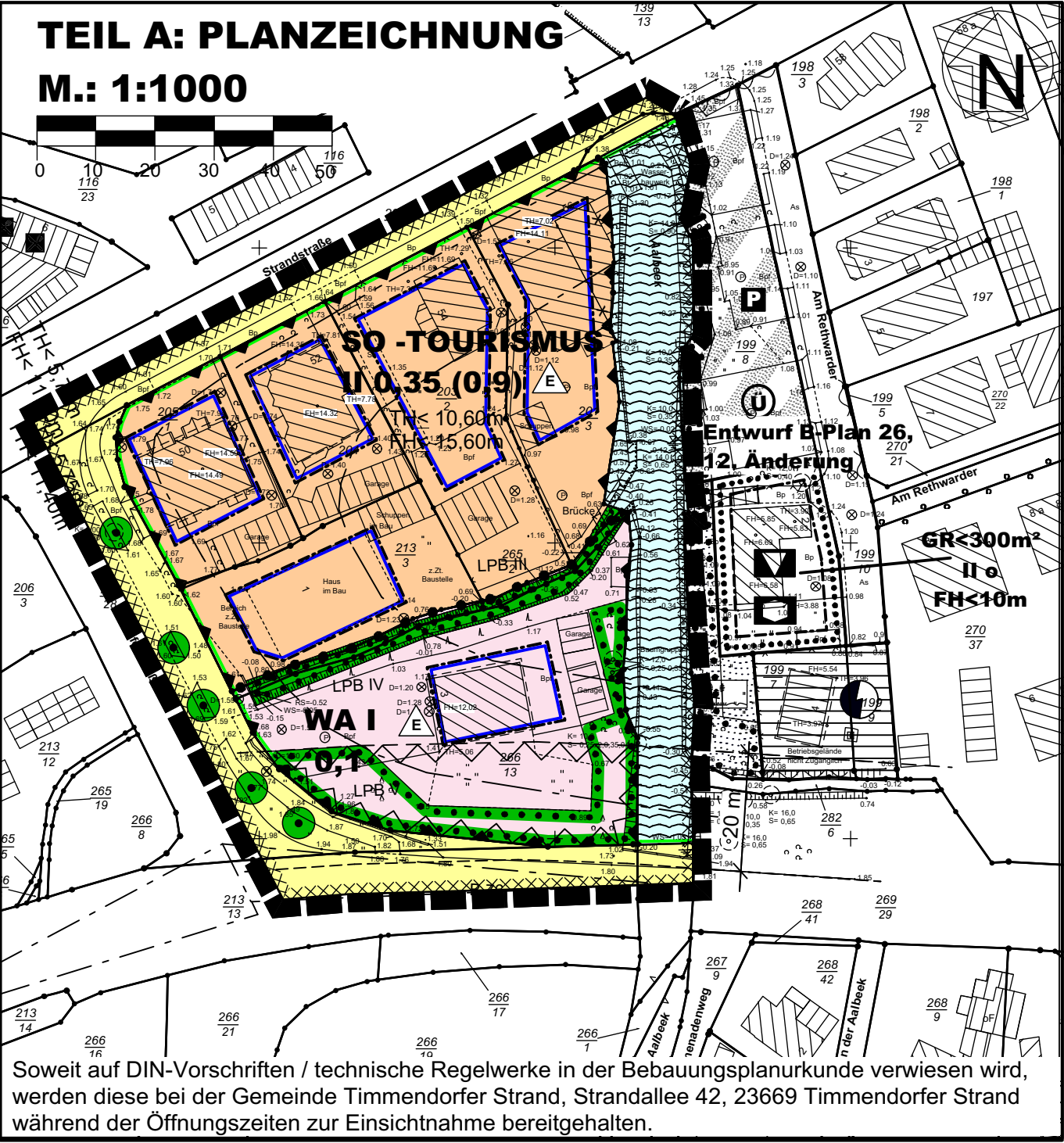


BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 11. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§§ 1 - 11 BauNVO
	SONSTIGES SONDERGEBIET TOURISMUS	§ 4 BauNVO
		§ 11 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(0,9)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16 BauNVO
II	ZAHl DER VOLLGESCHOSSE	
FH < 15,6m	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
TH < 10,6m	TRAUFHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	BAUGRENZE	§§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN

	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

	WASSERFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
--	---------------	-------------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	LÄRMPEGELBEREICH / ABGRENZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	
	SICHTDREIECKE	

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE-	§ 29 StrWG
--	--	------------

IV. KENNZEICHNUNGEN

	FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND (HOCHWASSERRISIKOGEBIET)	
--	--	--

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS (§ 11 BauNVO)

- (1) Das sonstige Sondergebiet - Tourismus - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Ferienwohnungen,
 3. Schank- und Speisewirtschaften,
 4. Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m²,
 5. nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbetriebe,
 6. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen,
 7. Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, deren Tätigkeit gesundheitlichen Zwecken dient, und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben und deren Tätigkeit gesundheitlichen Zwecken dient,
 8. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 9. sonstige Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber auf insgesamt max. 1/3 der Geschossfläche je Baugrundstück.
- (3) Ferienwohnungen nach Absatz 2 Nr. 2 und sonstige Wohnungen und Betriebswohnungen nach Absatz 2 Nr. 9 sind im Erdgeschoss nur auf max. 50% der zulässigen Grundfläche zulässig. Die sonstigen Wohnungen, Betriebswohnungen und Ferienwohnungen dürfen im Erdgeschoss nur im von der Strandstraße rückwärtig gelegenen Teil des jeweiligen Baufensters angeordnet werden.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.3 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

1.4 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

- (1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA-Gebiet bis zu einer GRZ von 0,2 und im SO-Gebiet bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- (2) Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 125 von Hundert überschritten werden gem. § 16 Abs. 6 BauNVO.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem WA-Gebiet sind höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ferienwohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w.res=45 / 40 dB gem. DIN 4109, Fassung 1989 mit Berichtigung 1992 einzuhalten.
- (2) Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ferienwohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w.res=40 / 35 dB gem. DIN 4109, Fassung 1989 mit Berichtigung 1992 einzuhalten.
- (3) Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ferienwohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w.res=35 / 30 dB gem. DIN 4109, Fassung 1989 mit Berichtigung 1992 einzuhalten.
- (4) Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.
- (5) Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises dargelegt wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrsbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

6.1 HAUPTANLAGEN

- (1) Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz oder weißes und rotes Mauerwerk zulässig. Ausnahmsweise können andere helle Farbtöne zugelassen werden.
- (2) Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden.
- (3) Flach- und Pultdächer sowie Tonnendächer sind nicht zulässig.
- (4) Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

6.2 NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Flachdächer sind zulässig. Carports sind auch in Holz zulässig.

7. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION (§ 22 BauGB)

Es wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt.

HINWEISE / VERMERKE

1. FREMDENVERKEHRSSATZUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

2. BAUMSCHUTZSATZUNG

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

3. VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

Folgende Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen:

- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,50 m
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +3,00 m
- Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,50 m
- Mindesthöhe für Lagerung wassergef. Stoffe: NHN +3,00 m

Von vorgenanntem kann abgewichen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Sicherungsmaßnahmen (bspw. Verschottungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.

4. HOCHWASSERRISIKOGEBIET

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den B-Plan Nr. 26, 11. Änderung für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee zwischen Strandstraße, Aalbek und Hafenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt. / Auf Beschluss des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ §13 Abs. 2 Nr. 1/ § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, den Siegel (Hatice Kara) -Bürgermeisterin-

7. Der katasternmäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den Siegel (Hellen) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, amdurch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht.
9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, den Siegel (Hatice Kara) -Bürgermeisterin-

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, den Siegel (Hatice Kara) -Bürgermeisterin-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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, sind am ortsüblich bekanntgemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, den Siegel (Hatice Kara) -Bürgermeisterin-

SATZUNG DER GEMEINDE
TIMMENDORFER STRAND
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26,
11. ÄNDERUNG

für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee zwischen Strandstraße, Aalbek und Hafenstraße

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 9. März 2018

erneuter Entwurf

