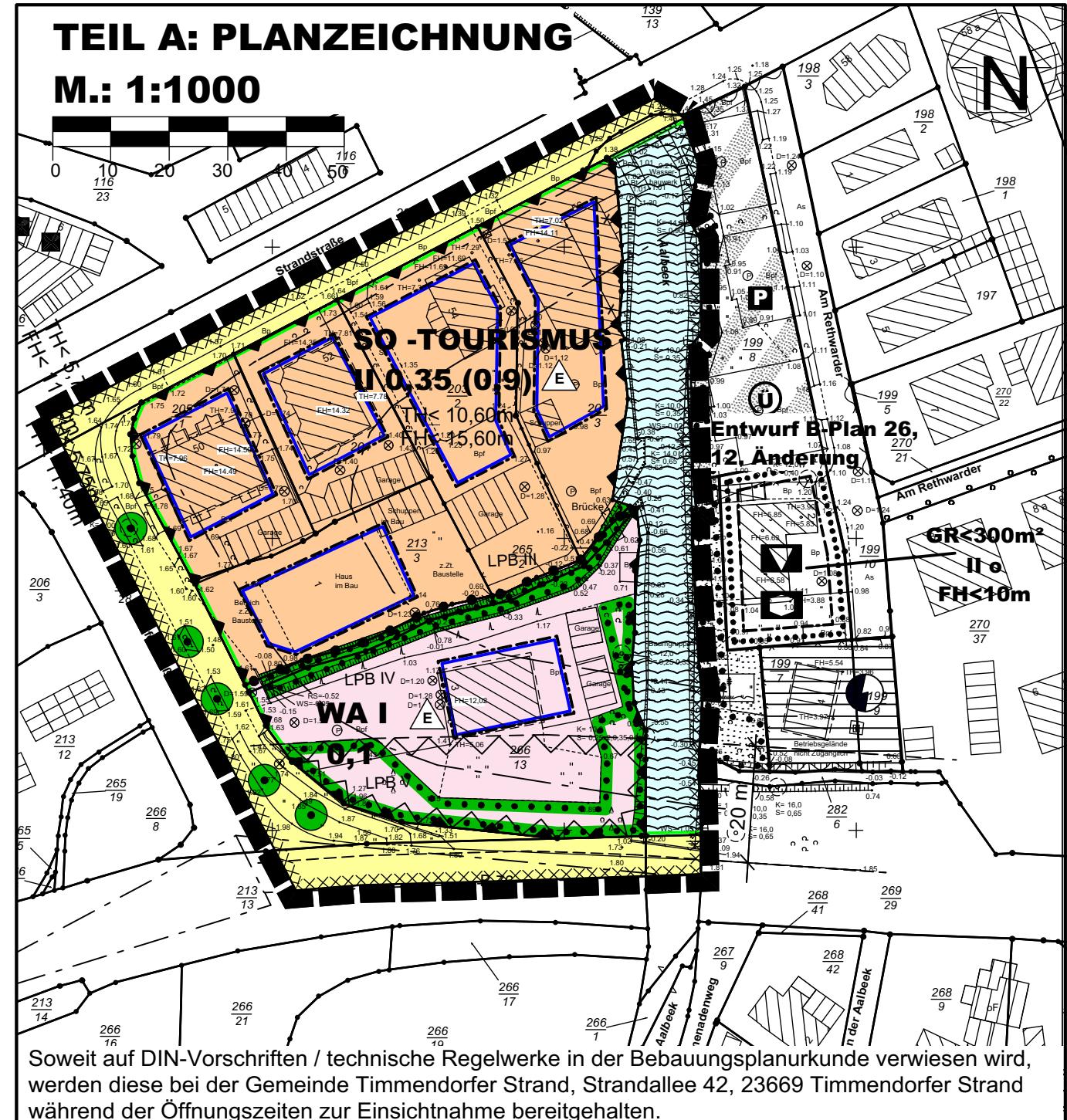


BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 11. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
SO SONSTIGES SONDERGEBIEKT
TOURISMUS

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL
(0,9) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
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
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER- WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

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

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDRE ANLAGEN
UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES
BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON
DER BEBAUUNG FREIHALTEN SIND

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

SICHTDREIECKE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE-

IV. KENNZEICHNUNGEN

FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDRE BAULICHE SICHERUNGS-
MASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND
(HOCHWASSERRISIKOGEBIEKT)

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 SONDERGEBIEKT - 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 Gewerbebetriebe,
 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 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 WOHNGEBIEKT (§ 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 Aufenthalträumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 WOHNGBÄUDEN (§ 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 Lärmpiegelbereich V ist für Aufenthalträume 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 Lärmpiegelbereich IV ist für Aufenthalträume 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 Lärmpiegelbereich III ist für Aufenthalträume 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 Einzel-nachweises 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 geneigter 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 Fremdenverkehrsfunktion 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: NHH +2,50 m
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHH +3,00 m
- Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHH +2,50 m
- Mindesthöhe für Lagerung wasserger. Stoffe: NHH +3,00 m

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

4. HOCHWASSERRISIKOGEBIEKT

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

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

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 i.V. mit § 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 durchgeführt.
2. 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. 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB der fröhzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. 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.
4. Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. 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 wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder per Niederschrift geliefert gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. 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 (Hatrice Kara) -Bürgermeisterin

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

Bad Schwartau, den Siegel (Helten) -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 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder per Niederschrift abgegeben werden können, am durch 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 (Hatrice Kara) -Bürgermeisterin

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

Timmendorfer Strand, den Sie