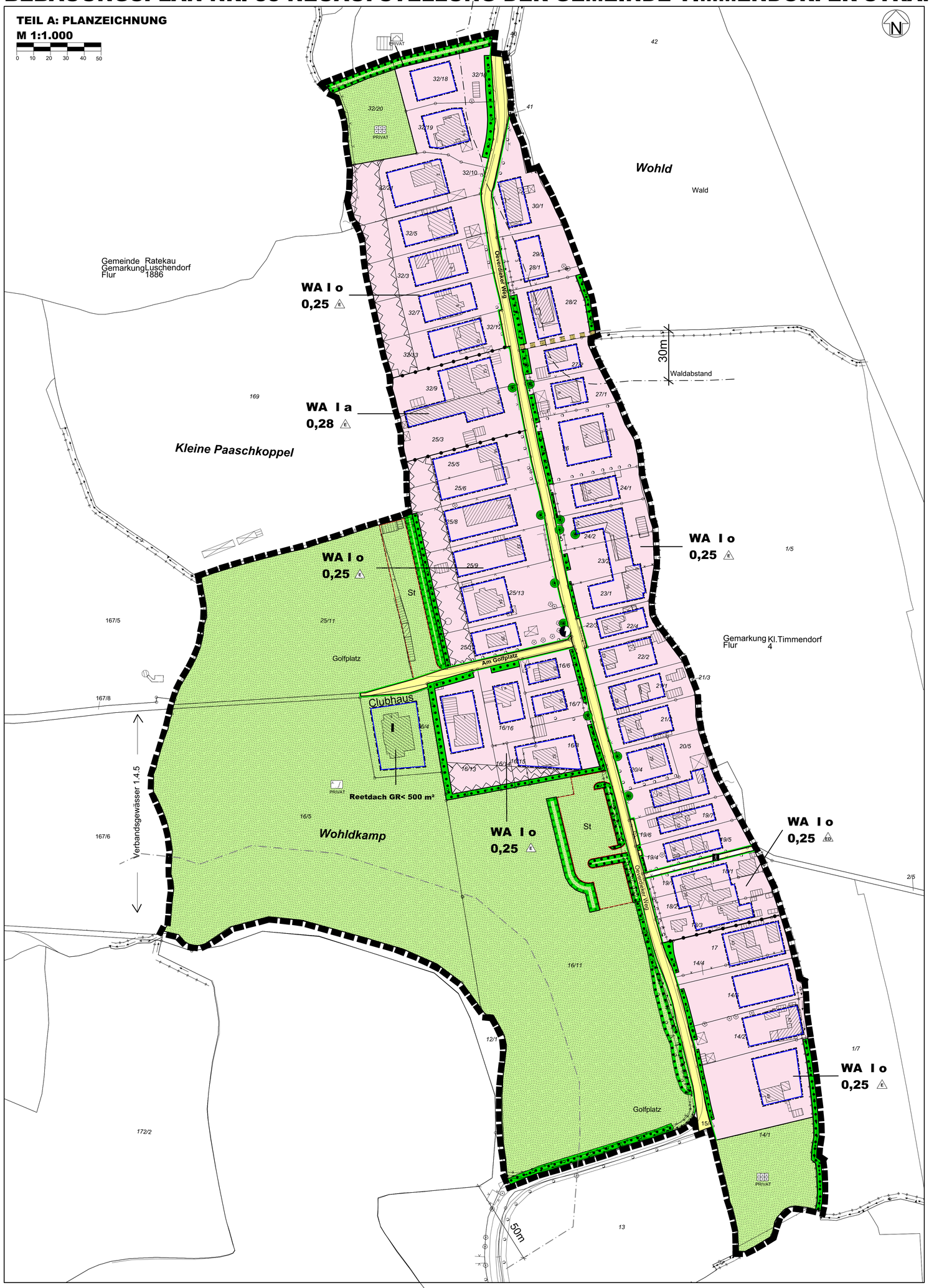
# BEBAUUNGSPLAN NR. 35 NEUAUFSTELLUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

**M 1:1.000**

0 10 20 30 40 50




## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

| | | RECHTSGRUNDLAGEN |
|---|---|---|
| **I. FESTSETZUNGEN** | | |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs.7 BauGB |
| **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** | | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB<br>§§ 1-11 BauGB |
| WA | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE | § 4 BauGB |
| **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** | | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB<br>§ 16 BauNVO |
| I | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE | |
| 0,28 | GRUNDFLÄCHENZAHL | |
| **BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE** | | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB<br>§§ 22 und 23 BauNVO |
| o | OFFENE BAUWEISE | |
| a | ABWEICHENDE BAUWEISE | |
| E | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG | |
| ED | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG | |
| | BAUGRENZE | |
| **VERKEHRSFLÄCHEN** | | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN | |
| | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG | |
| F | FUSSWEG | |
| **FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** | | § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB |
| | ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION) | |
| **GRÜNFLÄCHEN** | | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | GRÜNFLÄCHEN | |
| | KNICKSCHUTZSTREIFEN | |
| | HAUSGARTEN | |
| | GOLFPLATZ | |
| **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** | | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | ERHALTUNG VON BÄUMEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| **SONSTIGE PLANZEICHEN** | | |
| | MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DES FLST. 42 ZU BELASTENDE FLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO |
| | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND | § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB |
| St | STELLPLÄTZE | |
| **II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER** | | |
| | VORHANDENE BAULICHE ANLAGE | |
| | VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN | |
| | KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN | |
| 32/1 | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN | |
| **III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN** | | |
| | WALDSCHUTZSTREIFEN | § 24 LWaldG |
| | 50m - SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN | § 35 LNatSchG |

## 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** In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.2** In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten ist gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO die Ausnahme des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Dabei sind der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.
Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 2 BauNVO sind nur bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zulässig.

**1.3** In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 16 und 18 BauNVO)

**2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Höhe baulicher Anlagen darf nicht mehr als 9,00 m über der nach § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen liegen.

**3. BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)

**3.1 BAUWEISE** (§ 22 BauNVO)
Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist in der abweichenden Bauweise ein Gebäude über 50 m Länge zulässig.

**3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO)
Terrassen sind gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig; soweit die insgesamt zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

**4. MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestbreite der Baugrundstücke für Einzelhäuser bezogen auf den Oeverdieker Weg beträgt für die Grundstücke an der Ostseite des Oeverdieker Weges 16 m und an der Westseite sowie Am Golfplatz 20 m.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.

**6. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 84 LBO)
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen und/oder mit großwachsenden Obstbäumen zu begrünen.

**7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

**8. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)
**DACHFORMEN DER HAUPTGEBÄUDE DER BAULICHEN ANLAGEN**
Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° ± 5° zulässig.


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) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 35 Neuaufstellung für die Ortschaft Oeverdiek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), 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 .....
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. 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.
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) und dem Text (Teil B), 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.
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 (Hatice Kara)
-Bürgermeisterin-

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

....., den..... Siegel (.....)
-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) und dem Text (Teil B), 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, 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) und dem Text (Teil B), 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) und dem Text (Teil B), 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 bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen 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.

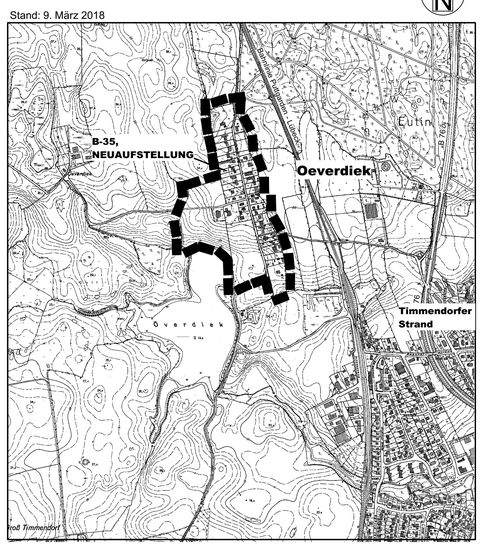
Timmendorfer Strand, den ..... Siegel (Hatice Kara)
-Bürgermeisterin-

## SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35

für die Ortschaft Oeverdiek

*erneuter Entwurf*

**ÜBERSICHTSPLAN**

**M 1: 10.000**

Stand: 9. März 2018