

Gemeinde Timmendorfer Strand

- Bebauungsplan Nr. 71 -

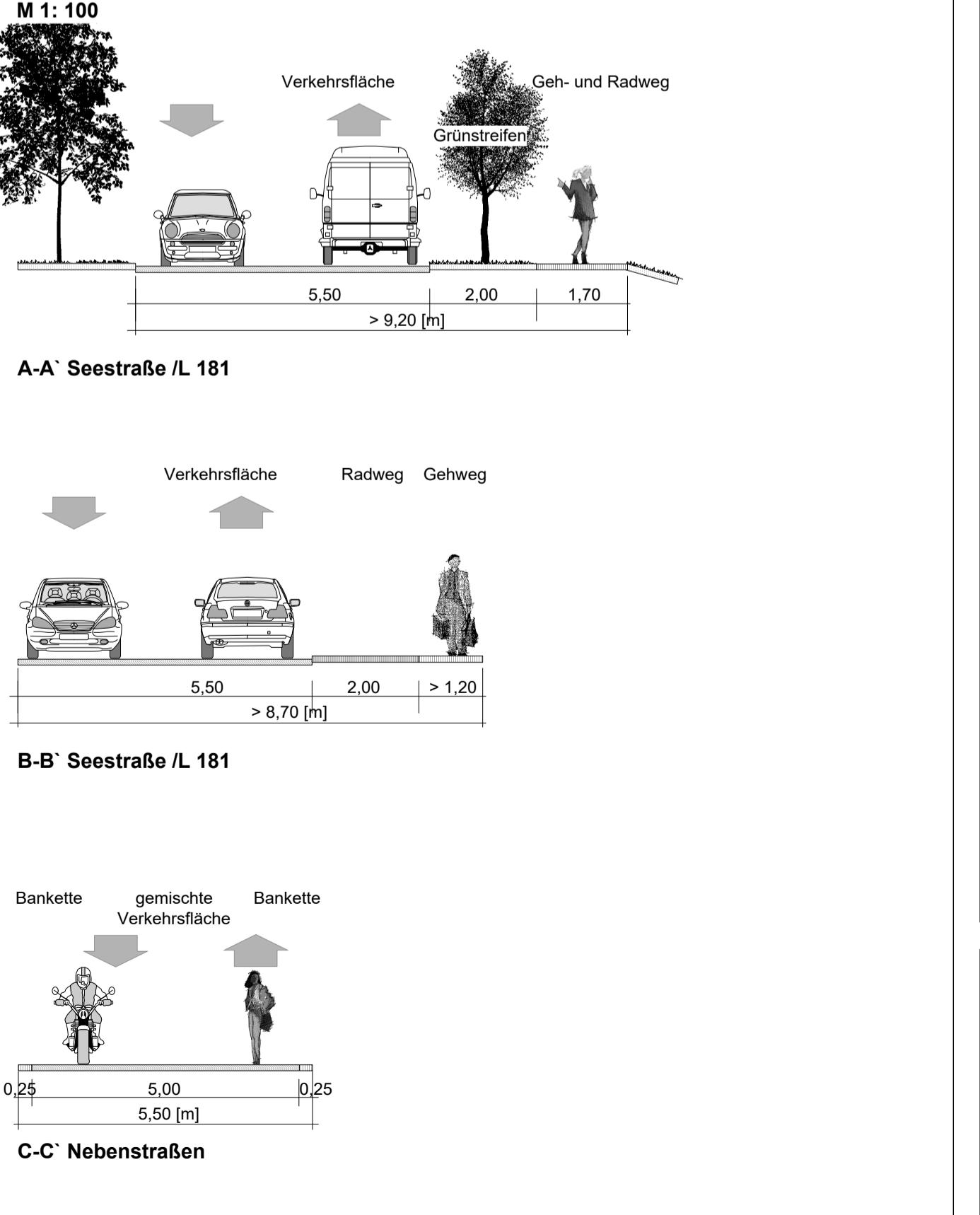
Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO vom 22.01.2009, GVBl. S. 6, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 1 ges. v. 14.06.2016, GVBl. S. 369), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 71 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Hemmelsdorf, nördlich der L 181/Seestraße und westlich des Hainholzweges - Großparkplatz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Straßenquerschnitte



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahmen - genannte Nutzung (Betrieb des Beherbergungsgewerbes) unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im WA-Gebiet sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsfläche unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 BauNVO)
 - In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,70 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Hohenbezugspunkt) liegen. Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
 - bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite
 - bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, verminder um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.
 - Die Oberkante des Parkplatzes darf nicht mehr als 0,10 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Hohenbezugspunkt) liegen. Bezugspunkt ist:
 - bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
 - bei ansteigendem oder abfallendem Gelände der gemittelte Wert zwischen den beiden nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkten.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 2 m Tiefe zulässig.
- Größe der Baugrundstücke** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In dem WA-Gebiet ist die Mindestgröße von 500 Quadratmetern (m^2) je Wohnbaugrundstück nicht zu unterschreiten.
- Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem WA-Gebiet sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 Alt. 2 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" sind Parkplätze zulässig sowie eingeschossige bauliche Anlagen, die:

 - eine maximale Grundfläche von jeweils 20 Quadratmeter (m^2) haben,
 - der Oberkante maximal 3 Meter (m) über der Oberkante des Fußbodens beträgt und
 - der Zweckbestimmung des Parkplatzes dienen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. § 18 BNatSchG)
 - Die Flächen "Verkehrsgrün" ist extensiv als Rasenfläche zu pflegen. Die Pflanzung von Bäumen ist zulässig.
 - Die Standplätze des Parkplatzes sind in wasserdrücklicher Form anzulegen (z. B. Schotterrasen, Wabengitter etc.).
 - Die Grünflächen "nährstoffreiche Nassgrünland", "mesophiles Grünland frischer Standorte" und "sonstiges artenreiches Feuchtgrünland" sind extensiv zu erhalten und zu pflegen.
- Immissionschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - In den im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Lärmpiegelbereich III sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrs lärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Außenflächen in Wohnungen müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989, ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von erf. R'W,res = 35 dB aufweisen.
 - Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'W,res bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Als "anzupflanzende Bäume" sind heimische, standortgerechte Laubgehölze - entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation - zu verwenden.
- Baugestalterische Festsetzungen für das WA-Gebiet** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)
 - Dachneigung:** Es sind für die baulichen Hauptbaukörper ausschließlich gleichschenklige, symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15 Grad zulässig.
 - Dachmaterial der Hauptgebäude:** Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.
 - Einfriedung:** Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Hecken aus heimischen, standortgerechten Arten - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, zulässig.

Verfasser:

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 - 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
info@landschaftsarchitektur.de

PLANUNG kompakt
STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990 , BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist.)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

III. Maß der baulichen Nutzung

0,30 (0,25) Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

(0,25) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

■ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

■ Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalhöhennull (NNH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TH I ≤ 4,0 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mir Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die Zahl der Vollgeschossigkeit

FH I ≤ 9,0 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

■ über EGF

IV. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

■ Baugrenze

■ nur Einzelhäuser zulässig

V. Verkehrsfläche

■ Straßenbegrenzungslinie

■ öffentliche Straßenverkehrsflächen

■ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

■ öffentliches Verkehrsgrün

■ Überlaufparkplatz

■ Fußweg

VI. Grünflächen

■ Grünflächen

■ Parkanlagen

■ nährstoffreiche Nassgrünland

■ sonstiges artenreiches Feuchtgrünland

■ mesophiles Grünland frischer Standorte

VII. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

■ Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

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

■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

VIII. Sonstige Planzeichen

● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

■ ■ ■ mit Geh- und Fahrrädern zu belastende Flächen z. G. der Wasser- und Bodenverband (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

■ ■ ■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ ■ ■ Lärmpiegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

IX. Darstellungen ohne Normcharakter

○ ○ ○ vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

— — — geplante Flur- und Grundstücksgrenzen

40 19 Flurstücksbezeichnung

10,91 Höhenpunkte

■ ■ ■ Böschungen

■ ■ ■ Straßenquerschnitt

■ ■ ■ Müllsammelpunkt

X. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

■ ■ ■ Erhaltung von Knicks (§ 21 Landesnaturschutzgesetz - LNatschG - vom 24.02.2010, GVBl. 2010, 301, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Artikel 1 Gesetz vom 27.05.2016, GVBl. S. 162)

■ ■ ■ gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I, S. 1972) geändert worden ist)

■ ■ ■ Anbauverbotszone - 20 m zur Landesstraße (§ 29 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein - StrWG - vom 25. November 2003 (GVBl. 2003, 631))

Hinweis: Gemäß § 30 Abs. 1 StrWG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Landesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 01.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten / Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzt am xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.03.2016 bis zum 29.04.2016 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten / Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzt am xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 24.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 02.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.09.2017 bis zum 13.10.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.09.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten / Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzt am xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, Siegel (Hatrice Kara) - Bürgermeisterin -

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt.

Timmendorfer Strand, Siegel (Hatrice Kara)