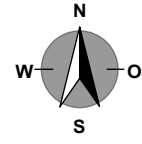


## 9. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Timmendorfer Strand

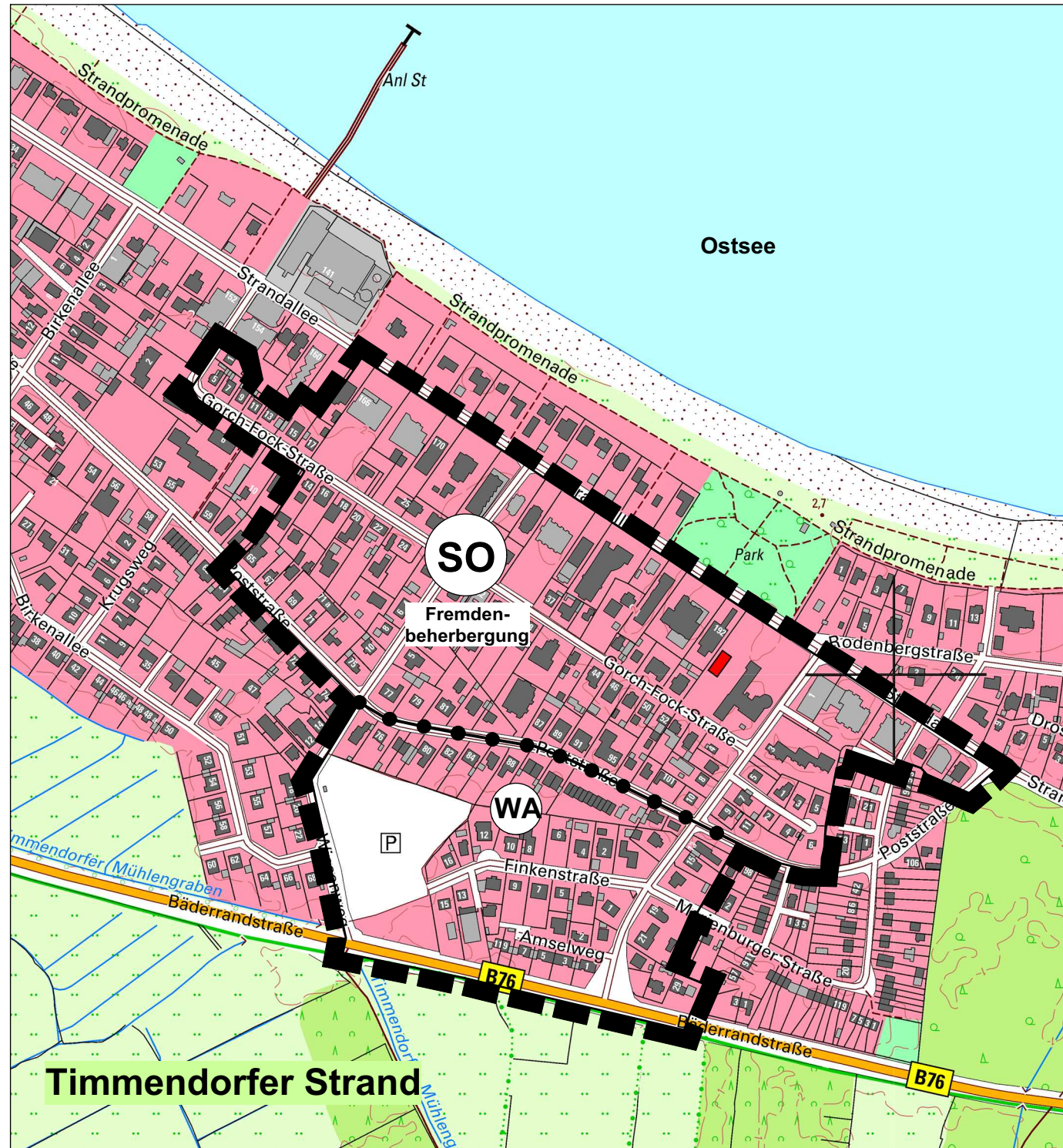
### Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000

0 100 [m]



Stand: 23. Juni 2020  
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und  
§ 4 Abs. 2 BauGB



### Planzeichenerklärung

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO - vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786) und das Baugesetzbuch (BauGB - vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

**I. Festsetzungen** (Rechtsgrundlagen)

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

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)  
**Zweckbestimmung:** Fremdenbeherbergung

### Teil B: Text

Die Art der baulichen Nutzung wird für die im Bebauungsplan Nr. 4 und seinen 8 Änderungen im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1 ersatzlos gestrichen und wie folgt neu festgesetzt:

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (2) Abweichend von Punkt 1.1 (1) können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO allgemein zulässig, wenn diese gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist. Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) sind hingegen ortsuntypisch und bleiben daher nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig und sind damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (5) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen unzulässig.

#### 1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für die Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- (1) Das Sonstige Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie von Dauerwohnungen bzw. der Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen.
- (2) Zulässig sind:
  1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
  2. Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
  3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
  4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
  5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
  6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 BauGB gelten,
  7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
  8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- (3) Ausnahmsweise können Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugelassen werden.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen unzulässig.

Neu aufgenommen wird folgende Festsetzung:

7. **Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind in den WA-I-o und SO-I-o-Gebieten maximal zwei Wohnungen und / oder Ferienwohnungen zulässig.
8. **Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion** (§ 22 BauGB)  
Zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion in den Sonstigen Sondergebieten - Gebiet für Fremdenbeherbergung - unterliegt innerhalb des Plangeltungsbereiches nach § 22 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB Folgendes der Genehmigungspflicht:
  1. die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nach § 1 des Wohnungseigentumsgesetzes,
  2. die Begründung der in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte,
  3. die Begründung von Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
  4. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist.
  5. 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 - im Falle der Text Ziffer 1.2 (3).

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 und seiner 8 Änderungen gelten unverändert weiter, soweit zutreffend. Für diese Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

### Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 9. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Timmendorfer Strand im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet zwischen Strandallee, Mückenwäldchen bzw. Samlandstraße, Bundesstraße 76, Wiesenweg, Poststraße und Birkenallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 30.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 22.12.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 22.12.2017 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org).
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 30.11.2017 verzichtet worden.
3. Der Ausschuss für Bauwesen, Energie und Planung hat am 23.06.2020 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 und die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 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 elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.07.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, Siegel (Robert Wagner)  
- Bürgermeister -

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Gemeindevertretung hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, Siegel (Robert Wagner)  
- Bürgermeister -

8. **Ausfertigung:** Die 9. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, Siegel (Robert Wagner)  
- Bürgermeister -

9. Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 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, wurden am ..... durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, Siegel (Robert Wagner)  
- Bürgermeister -

### Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 9. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 4

im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet zwischen Strandallee, Mückenwäldchen bzw. Samlandstraße, Bundesstraße B 76, Wiesenweg, Postraße und Birkenallee



Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: [stadt@planung-kompakt.de](mailto:stadt@planung-kompakt.de)