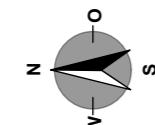


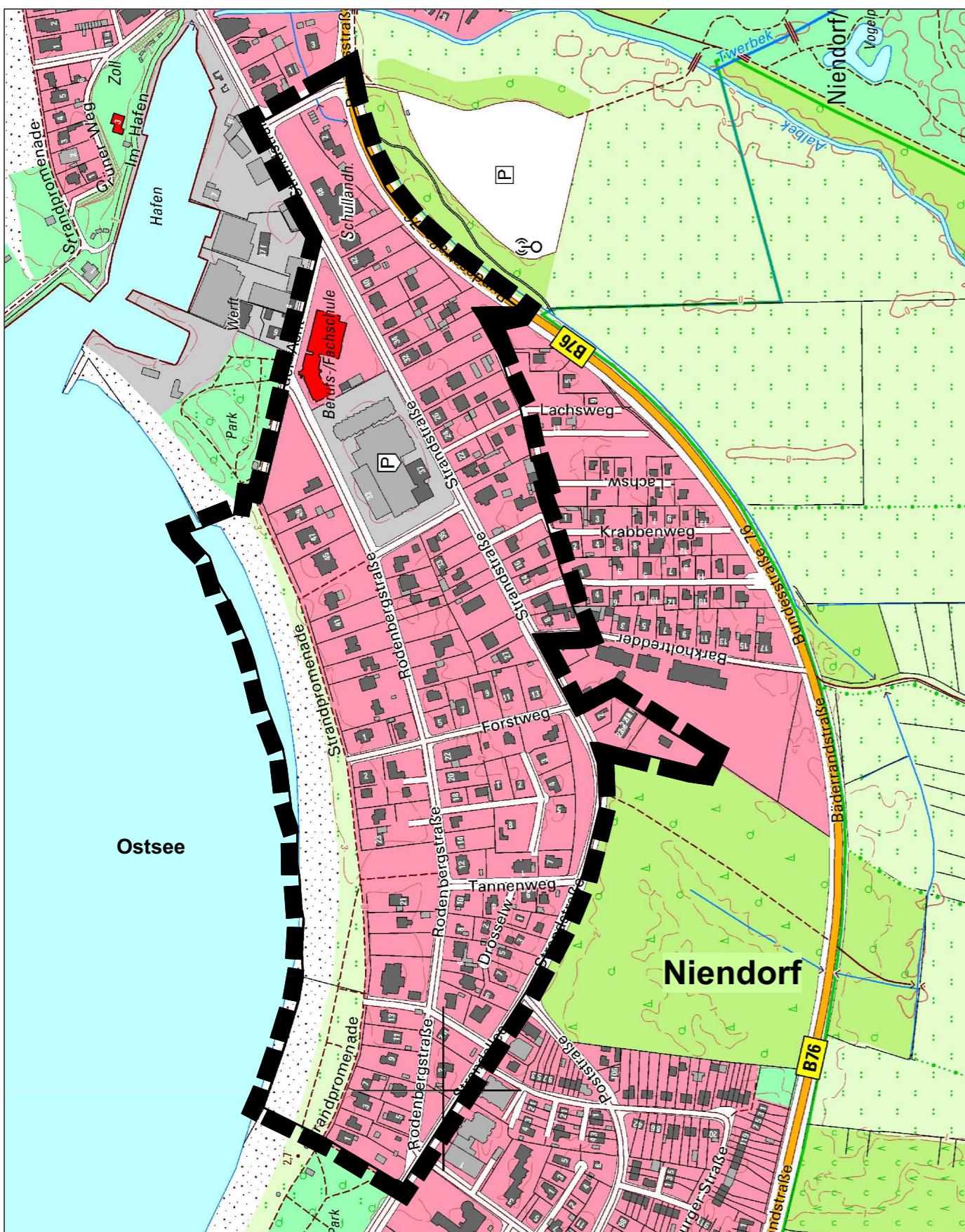
## 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Timmendorfer Strand

### 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, BGBI. I S. 3786) und das Baugesetzbuch (BauGB - vom 03.11.2017, BGBI. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBI. I S. 587) geändert worden ist.

#### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

Verfasser:



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

### Teil B: Text

Die Art der baulichen Nutzung wird für die im Bebauungsplan Nr. 17 und seinen 3 Änderungen im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1 ersatzlos gestrichen und wie folgt neu festgesetzt:

#### 1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

- (1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 3 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. § 3 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 § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (kleine 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. Kleine 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) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen den Verkehrsflächen und den parallel angrenzenden Baugrenzen unzulässig.

#### 1.2 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.

Neu aufgenommen wird folgende Festsetzung:

#### 11. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind in den WR-Gebieten maximal zwei Wohnungen und / oder Ferienwohnungen zulässig.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 und seiner 3 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 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Timmendorfer Strand im Ortsteil Niendorf, für das Gebiet zwischen der Ostsee, der nördlichen Verlängerung der Kastanienallee, der Strandstraße bzw. der Bundesstraße 76, der Hafenstraße und der Straße An der Acht, 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 ausgelegt. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17, 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 4. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 17, 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 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 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 17



im Ortsteil Niendorf, für das Gebiet zwischen der Ostsee, der nördlichen Verlängerung der Kastanienallee, der Strandstraße bzw. der Bundesstraße 76, der Hafenstraße und der Straße An der Acht