

# Gemeinde Timmendorfer Strand

## - Bebauungsplan Nr. 67 -

### Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Niendorf westlich der Bundesstraße B 76, südlich der Kreisstraße K 1 bzw. der Straße „Brotener Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

### Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



### Teil B: Text

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauVO)

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

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauVO – als Ausnahmen – genannte Nutzung (Betrieb des Beherbergungsgewerbes; einschließlich Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauVO) allgemein unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(2) Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen; im Sinne § 22 Abs. 1 unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

(3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO genannte Ausnahme (sonst nicht ständige Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

#### 1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauVO 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.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauVO)

##### 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

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 (Höhenbezugspunkt) auf der jeweiligen Straßenseite liegen. Bezugspunkt ist:

a. bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,  
b. bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugspunkt abweichendes Gebäudeseite  
c. bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.

##### 2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb dem WA<sub>2</sub>-Gebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4, Satz 1, BauVO bezeichneten Anlagen jeweils bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 19 BauVO)

##### 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauVO)

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe zulässig.

(2) In den WA<sub>1</sub>- und WA<sub>2</sub>-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken von 3 m gewahrt bleibt.

##### 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den WA-Gebieten ist die Mindestbaugrundstücksgröße von 500 Quadratmeter (m<sup>2</sup>) je Wohnbaugrundstück nicht zu unterschreiten. Davon ausgenommen ist das Wohnbaugrundstück mit der überbaubaren Grundstücksfläche 1.

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

In den WA<sub>1</sub>-Gebieten sind maximal zwei Wohnungen in Wohngebäuden als Einzelhaus zulässig.

**Hinweise:**  
A. **Einsichtnahme:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand eingesehen werden.

B. **Aufhebung:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 wird der Bebauungsplan Nr. 56 in dem betroffenen Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 67 ersetzt.

**C. Unterschreitung des Waldschutzstreifens:** Eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 LWaldG wird in Aussicht gestellt, wenn in der Baugenehmigung nachweislich folgende Bedingungen erfüllt werden:

1. Neue bauliche Anlagen halten zum Wald einen Abstand von mindestens 25 m ein.
2. Im 30 m Waldschutzstreifen dürfen keine brennbaren Materialien gelagert, bzw. brennbare Stoffe und Geräte abgestellt werden.
3. Die Außenwände der Gebäude sind – mit Ausnahme von Fenster und Türen – aus nicht brennbaren Stoffen zu errichten.
4. Die Dächer mit Dachneigung sind mit Dachpfannen oder Betonsteinen einzudecken. Tragende Teile von Flachdächern sind aus Beton herzustellen. Kamine und ähnliche offene Feuerstellen werden im 30 m Waldabstand nicht aufgestellt.

### Planzeichnerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

#### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

#### II. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauVO)

0,30 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 Normalnull (NN) (§ 18 Abs. 1 BauVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TH I ≤ 4,0 m Traufhöhe (= Schnittlinie Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschosse

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

über Erdgeschossfußboden

#### III. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

#### IV. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsgrün

Fußweg

Forstweg

Parkplatz

#### V. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

Abwasser (Regenwasser)

Fernwärme (Blockheizkraftwerk)

#### VI. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Schutzstreifen

Gehölzfläche

Spielplatz

Lärmschutzgrün einschließlich Lärmschutzwand/-wall

#### VII. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21a und b sowie § 12 BauGB)

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

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

#### VIII. Sonstige Planzeichen

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

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z. G. der Versorgungsunternehmen (§ 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)

Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

La 60 Isophone (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### IX. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Böschungen

am 21.04.2016 in Aussicht gestellte Unterschreitung des Waldschutzstreifens nach § 24 LWaldG auf 25 m (Geschäftszeichen 01824-16-42)

WA<sub>1</sub> Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

Höhenpunkte

#### X. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatschG)

Gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop (§ 30 BNatSchG)

Anbauverbotszone - 20 m zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist für bauleiche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der betreffenden Fahrbahn, eine Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

#### XI. Verfasser:

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 - 23669 Timmendorfer Strand

Tel.: 04521 / 70 79 407

Fax: 04521 / 70 79 408

info@landschaftsarchitektur.de

Rönnestraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 993  
Fax: 04521 / 83 03 993  
stef@planung-kompakt.de

### Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Bauwesen vom 12.06.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.01.2015 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).

2. Die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.01.2015 bis zum 02.03.2015 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 21.01.2015 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).

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 21.01.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 16.03.2022 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 27.04.2022 bis zum 29.05.2022 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 zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter <http://www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html> bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 27.04.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhne) - Bürgermeister -