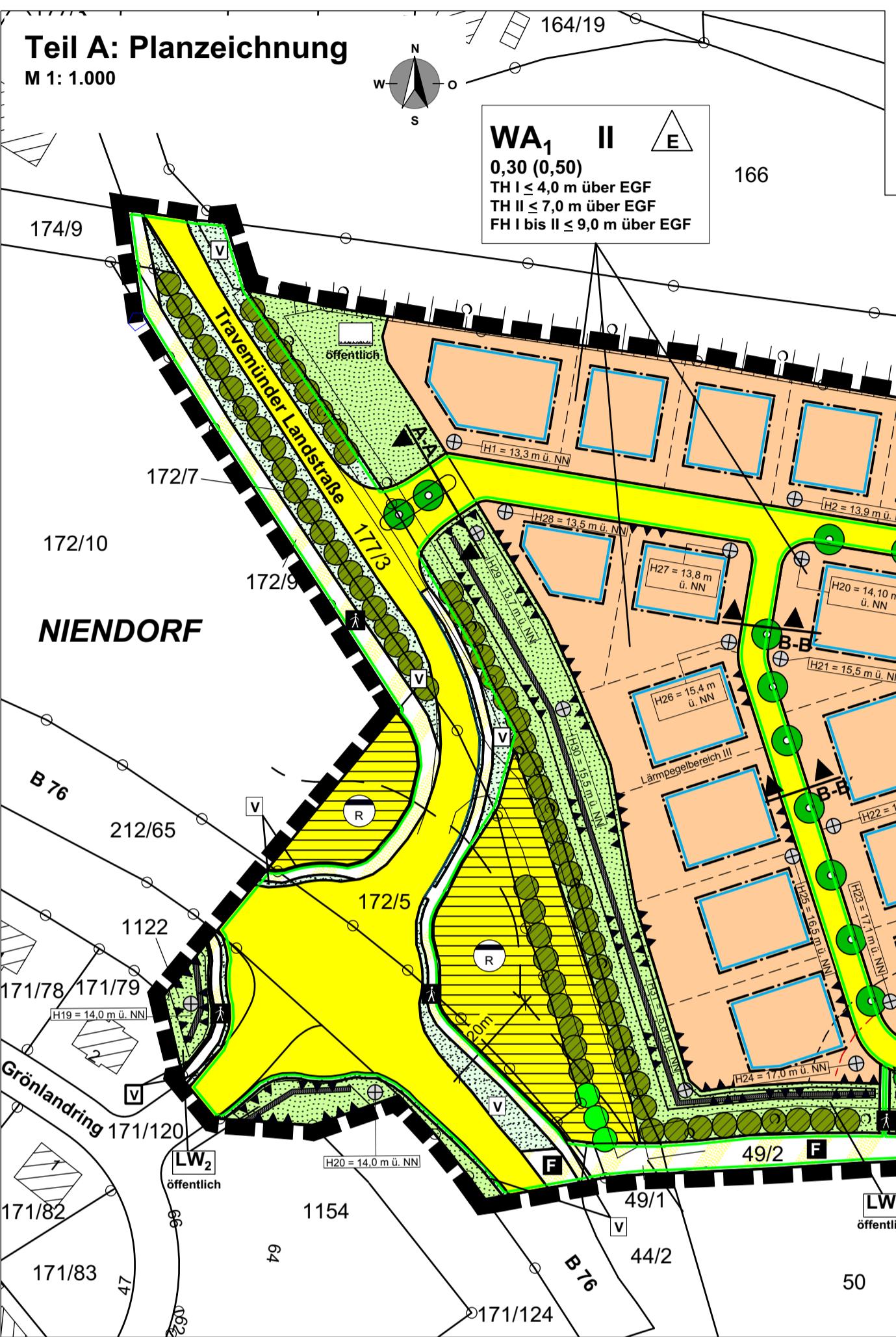


# Gemeinde Timmendorfer Strand

## - Bebauungsplan Nr. 67 -

### 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 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2016 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 B: Text

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauVO - als Ausnahmen - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauVO)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauVO)
 

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:
 
  - bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
  - bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugsplatz abgewandten Gebäudeseite
  - bei abfallenden Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindernd um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugsplatz zugewandten Gebäudeseite.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauVO)
 

Die zulässige Grundfläche innerhalb dem WA-Gebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 3, Satz 1, BauVO bezeichneten Anlagen jeweils bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauVO)
  - 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.
  - In den WA- und WA2-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Grünzonen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken von 3 m gewahrt bleibt.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 

In den WA-Gebieten ist die Mindestbaugrundstücksgröße von 500 Quadratmetern (m<sup>2</sup>) je Wohnbaugrundstück nicht zu unterschreiten. Davon ausgenommen ist das Wohnbaugrundstück mit der überbaubaren Grundstücksfläche 1.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In den WA-Gebieten sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - In dem im Teil A: Planzeichnung festgesetzten Lärmpiegelbereich III sind Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen 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.
  - Innerhalb der Grünflächen „Lärmschutzgrün einschließlich Lärmschutzwall/-wand“ sind jeweils ein Lärmschutzwall/-wand
    - bei ebenem Gelände in den Flächen „LW“ und
    - von 5 m Höhe in den Flächen „LW“.
 gemessen ab den nächstliegenden Bezugspunkt, um das Maß des natürlichen Höhenunterschieds zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und dem Bezugsplatz abgewandten Gebäudeseite
- 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 Grünflächen „Schutzstreifen“ und „Lärmschutzgrün“ sind extensiv zu pflegen.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

Als „anzupflanzende Bäume“ sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 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.

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

In den WA-Gebieten ist die Mindestbaugrundstücksgröße von 500 Quadratmetern (m<sup>2</sup>) je Wohnbaugrundstück nicht zu unterschreiten. Davon ausgenommen ist das Wohnbaugrundstück mit der überbaubaren Grundstücksfläche 1.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 

In den WA-Gebieten sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

- C. Unterschreitung des Waldschutzstreifens:** Eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 LwAlg 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 oder ähnliche offene Feuerstellen werden im 30 m Waldabstand nicht aufgestellt.

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)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalnull (NN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TH I ≤ 4,0 m Traufhöhe (= Schnittpunkt 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

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

Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsgrün

Fußweg

Forstweg

Parkplatz

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

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

Elektrizität (Trafostation)

Abwasser (Regenwasser)

Fernwärme (Blockheizkraftwerk)

**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Grünflächen

Schutzstreifen

Gehölzfläche

Spielplatz

Lärmschutzgrün einschließlich Lärmschutzwand/-wall

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und § 1a 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 Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**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 Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

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

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

geplante Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Böschungen

Straßenquerschnitt

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

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

**III. 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 Feuchtbiotop (§ 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)

Anbauverbotzone - 20 m zu Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG - vom 6. August 1953 (BGBl. I, S. 903)

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

30 m Waldschutzstreifen (§ 24 Landeswaldgesetz - LWaldG vom 04.12.2005, GVBl. 2004, 461)

### Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen, Planung und Energie vom 12.06.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.01.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten / Ausgabe Oststein Süd“ und ergänzend am 21.01.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org).
- Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.01.2015 bis zum 02.03.2015 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 21.01.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten / Ausgabe Oststein Süd“ und ergänzend am 21.01.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://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 21.01.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 04.02.2016 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 29.02.2016 bis einschließlich 01.04.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.02.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten / Ausgabe Oststein Süd“ und ergänzend am 19.03.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.02.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, 07.12.2016 Siegel (gez. Hatice Kara) - Bürgermeister -

7. Der katastrale Bestand am 20.10.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin