

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.§§ 1-15 BauNVO)

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 4 Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten wird festgesetzt, daß gem. § 1 Abs.6 BauNVO die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 1 -Betriebe des Beherbergungsgewerbes- allgemein zulässig ist.

1.3 SONSTIGE SONDERGEBIETE - KURGEBIETE-

(§ 11 BauNVO)

(1) Das sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kurzwecke. Diese Betriebe müssen ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können. In Gebäuden sind bis zu 30% der Geschossfläche auch Wohnungen zulässig, sofern sie nicht zur Strandallee ausgerichtet sind.

(2) Zulässig sind:

1. Betriebe der Beherbergungsgewerbes, die insbesondere der Kur und auch der Erholung dienen und auf Fremdversorgung abgestimmt sind, d.h. Restaurationsräume und dergleichen in angemessenem Umfang besitzen. Bau und Einrichtung von Küchen, Kochnischen, Schrankküchen und sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.
2. bis zu 30% der Geschossfläche der Gebäude -Wohnungen
3. Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetrieben
4. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
5. Räume nach § 13 BauNVO
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf
7. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

1.4 Auf den Baugrundstücken der Baugebiete sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO die Nebenanlagen (Wohnwagen, Zelte, Gartenlauben und Gartenhäuser) unzulässig. Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen sind im Verbund mit dem Hauptkörper zulässig, jedoch nicht zwischen vorderer Bauflucht und Straßenbegrenzungslinie.

1.5 Stellplätze und Garagen sind nur außerhalb der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Strandallee und der vorderen zur Strandallee orientierten Baugrenze sowie ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Flurstücksgrenzen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO und § 12 (6) BauNVO).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 BESTIMMUNG DER MASSE DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschosßfläche sind gem. § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten SO-III-Gebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Staffelgeschoß oder Dachgeschoß (Vollgeschoß im Sinne § 2 LBO) zugelassen werden, wenn die Geschosßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO). Dachaufbauten über das Staffel- oder Dachgeschoß hinaus wie Fahrstuhlüberfahrten und Maschinenräume sind nicht zulässig.

2.3 Es wird festgesetzt, daß die zulässige Geschosßfläche in den WA-II- und SO-III-Gebieten ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen, deren Sohle unmittelbar über dem Grundwasserspiegel liegen muß, jedoch mit OK Decke höchstens 1,20 m über OK gewachsenem Boden herausragen darf, erhöht werden kann (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERIN

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a und 25b BauGB)

3.1 Auf dem in der Planzeichnung festgesetzten Flächen entlang der Strandalle sind, soweit nicht anders verordnet, gärtnerische Anlagen (Rasen mit Busch- und Staudengruppen sowie Einzelbäumen) anzulegen und dauernd zu erhalten.

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei natürlichem Angang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

- a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
- b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigerung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
- c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Hinweis:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

Die Baumschutzsatzung vom 26.05.93 der Gemeinde Timmendorfer Strand ist zu beachten.