

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 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO)

Die gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen) sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

1.2 SONDERGEBIET ALTEN- UND PFLEGEHEIM (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Alten- und Pflegeheim dient der Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes einschließlich einer Sozialstation und des Betreuten Wohnens.

1.3 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.4 GARAGEN UND CARPORTS (§ 12 BauNVO i.V.m. § 92 LBO)

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in einem Abstand von mindestens 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche im WA-II-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelnden Fläche von max. 0,7 überschritten werden.

2.2 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WA-I-GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

2.3 MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE IM WA-I-GEBIET (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser beträgt 480 m².

2.4 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

2.4.1 Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßen- bzw. erschließungsseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist:

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

2.5 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet gelten folgende maximalen Höhen baulicher Anlagen:

Bei zulässiger eingeschossiger Bebauung:

TH < 3,5 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF)

FH < 8,5 m über OKF

Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung:

TH < 9,0 m über OKF

FH < 11,25 m über OKF

Bei zulässiger dreigeschossiger Bebauung:

TH < 11,5 m über OKF

FH < 14,0 m über OKF

2.6 BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 Metern zulässig.

3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig. Im WA-II-Gebiet sind Sattel-, Walm- und Segmentbogendächer zulässig.

3.2 ZUFahrTEN

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, großfugig verlegten Naturstein oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 24 BauGB)

4.1 Die Außenbauteile der Gebäude müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen
LPB III erf. R,res=	35 dB

Für Büroräume gelten um 5 dB niedrigere, für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien um 5 dB höhere Anforderungen.

4.2 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf.R,res ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

4.3 In den festgesetzten Lärmpegelbereichen III sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R,res berücksichtigt werden müssen.

4.4 LÄRMSCHUTZWAND

Entlang der Bundesstraße 76 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über der Oberkante der B 76 zu errichten. Zur B 76 ist diese Lärmschutzwand hochabsorbierend zu gestalten.

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.