

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

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

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im WA II 0,37-Gebiet nur in einem Abstand von mindestens 5 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.2 NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauGB sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen 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 0,3- 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. 0,6 überschritten werden.

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

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, darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe nicht höher als 0,60m 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 Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

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

Im Plangebiet gelten folgende maximalen Höhen baulicher Anlagen:

Bei zulässiger zweigeschossiger Bebauung:

TH < 6,50 m über OKF (ausgenommen Staffelgeschosse)

FH < 12,00 m über OKF

2.4 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.

2.5 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

In den WA II 0,3 - Gebieten gelten folgende Festsetzungen:

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

In einem Reihenhauses und Doppelhaushälfte ist nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig.

Eine Doppelhaushälfte bzw. eine Reiheneinheit gelten als ein Wohngebäude.

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

3.1 DACHFORMEN

Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig.

3.2 ZUFahrTEN

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterterrassen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, großfugig verlegtem Pflaster oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

4. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 24 BauGB)

4.1 Die Außenbauteile der Gebäudeteile 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.

Hinweis:

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

Die Bauschutzsatzung vom 26.05.93 der Gemeinde Timmendorfer Strand ist zu beachten