

# 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

### 1.2 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.

### 1.3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WA-I-GEBIET

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten 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 darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen

im WA 0,25 bis zu 100 % = GRZ 0,5

im WA 0,3 bis zu 100 % = GRZ =0,6

im WA 0,4 bis zu 100 % = GRZ 0,8

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 ist, darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe 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.

### 2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhe darf in Abhängigkeit von der Geschossigkeit und gemessen vom Bezugspunkt folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

Bei eingeschossiger Bauweise TH< 3,50m, FH< 9m.

Bei zweigeschossiger Bauweise TH< 6,50m, FH< 12m.

Bei dreigeschossiger Bauweise TH< 9,50m, FH< 15m.

## 3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 3.1 Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer 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. $R'_{w,res}$ = 35 dB
---------	---------------------------

LPB IV	erf. $R'_{w,res}$ = 40 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. $R'_{w,res}$ 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 IV sind Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen, in denen Fenster eingebaut werden, zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszurüsten, deren Schalldämmungen bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes $R'_{w,res}$ berücksichtigt werden müssen.

**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.**