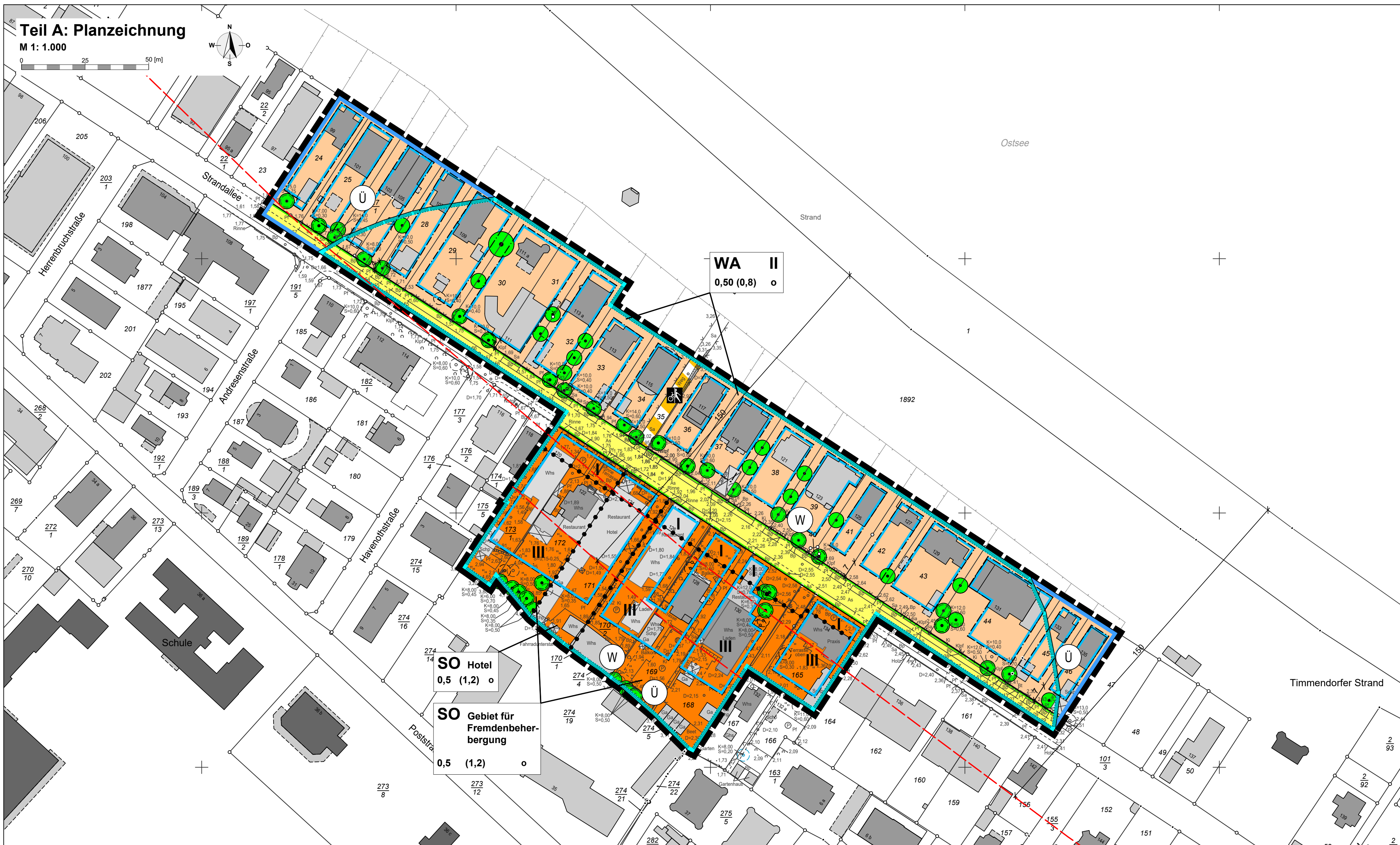


Gemeinde Timmendorfer Strand - Bebauungsplan Nr. 16b -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16b der Innenentwicklung der Gemeinde Timmendorfer Strand im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet südlich und südwestlich der Teehausbrücke, in einem Teilbereich der Strandallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig.
- Abweichend von Punkt 1.1 (1) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 BauGB" zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig. Darin sind eingeschlossen Hotels und Räume, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Ausnahme (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen) im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO, unzulässig.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung, den Ferienwohnungen, den Dauerwohnungen und damit der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.
- Zulässig sind
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
 - Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit,
 - der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
 - Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
 - sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen dienen,
 - Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit,
 - Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
 - Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
- Ausnahmsweise sind Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO) (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Die Sondergebiete - Hotel - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

(2) Zulässig sind

- die zum Hotel gehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit,
- Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang, dass die Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist,
- Konferenz- und Gesellschaftsräume,
- sonstige, dem "SO-Gebiet - Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
- der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
- Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem "SO-Gebiet-Hotel" dienen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit,
- Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.4 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Innerhalb der "SO-Gebiete - Fremdenbeherbergung" und "SO-Gebiete - Hotel" sind je Grundstück insgesamt zulässig für die eigene Werbung:
 - Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Höhe der Schrift von 0,50 m zulässig bei einer Länge von maximal 3,00 m,
 - Anlagen als freistehende Werbetafeln bis zu 1,00 m².
- In den WA- und SO-Gebieten sind hochbauliche Nebenanlagen als Zelte, Wohnwagen und Gartenhäuser/-lauben zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

- In den SO-Gebieten für Fremdenbeherbergung und für Hotels mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit, werden die festgesetzten Oberkanten der Gebäude und Firsthöhen (= höchster Punkt der Dachhaut) gestrichen.
- Zulässig sind zukünftig folgende Oberkanten der Gebäude:
- in dem SO-I-Gebiet max. 3,50 m,
 - in dem SO-II-Gebiet max. 16,00 m
 - in dem WA-II-Gebiet max. 15,00 m
- gemessen ab der Bezugshöhe.
- Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:
- Die Oberkante der Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstückssseite; bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- Die zulässige Grundfläche innerhalb dem SO-Gebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

- Die im "Teil A: Planzeichnung" als "Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)" festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 4,0 m Breite zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen auf die öffentliche Verkehrsfläche sind unzulässig.
- Dachneigung: Es beträgt die Mindestdachneigung
 - in den WA-Gebieten 30 Grad und
 - den SO-Gebieten 10 Grad nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit.
- Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
- Einfriedigung: Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:
 - standortgerechte bzw. autochthone Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
 - bepflanzte Steinwälle.

Eine zwingende Einfriedung in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke ist parallel von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen erforderlich, wenn diese baulichen Anlagen direkt von der angrenzende öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

Hinweise:

1. Einsehbarkeit

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können in der Außenstelle des Rathauses und im Fachdienst Bauverwaltung und Umweltschutz (Zimmer 1.01), der Gemeinde Timmendorfer Strand, Poststraße 35, 23669 Timmendorfer Strand, eingesehen werden.

2. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste und unterliegt daher grundsätzlich einem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.

Die Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

3. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 04. Oktober 2011, in Kraft getreten 06. Oktober 2011.

4. Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 23.08.2022.

5. Fremdenverkehrssatzung

Es gilt die Satzung Nr. 3 nach § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand über die Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen (Fremdenverkehrssatzung) vom

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

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 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) hier: Gebiet für Fremdenbeherbergung

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

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- (1,0) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- offene Bauweise

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

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Gehweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- vorhandene bauliche Hauptanlage
- vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Wasserschutzgebiet (§ 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG - vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585))
- noch nicht festgesetztes Risikogebiet, da Lage unter 3,0 m über Normalnull (NN) (§ 73 WHG)
- 150 m Deichabstand nach § 35 LNatSchG

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom xx.xx.xxxx bis um xx.xx.xxxx durchgeführt worden.
- Der Bauausschuss hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung wurden nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich dem xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html und im zentralen Internetportal des Landes Schleswig-Holstein veröffentlicht. Zusätzlich und parallel zur Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfolgte die öffentliche Auslegung der identischen Unterlagen nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB während der Dienststunden. Die Veröffentlichung im Internet, und zusätzlich durch Auslegung, wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhnke)
- Bürgermeister -

Bad Schwartau, Siegel (Vermessungsbüro Holst und Helten)
(Stefan Helten)
- Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhnke)
- Bürgermeister -

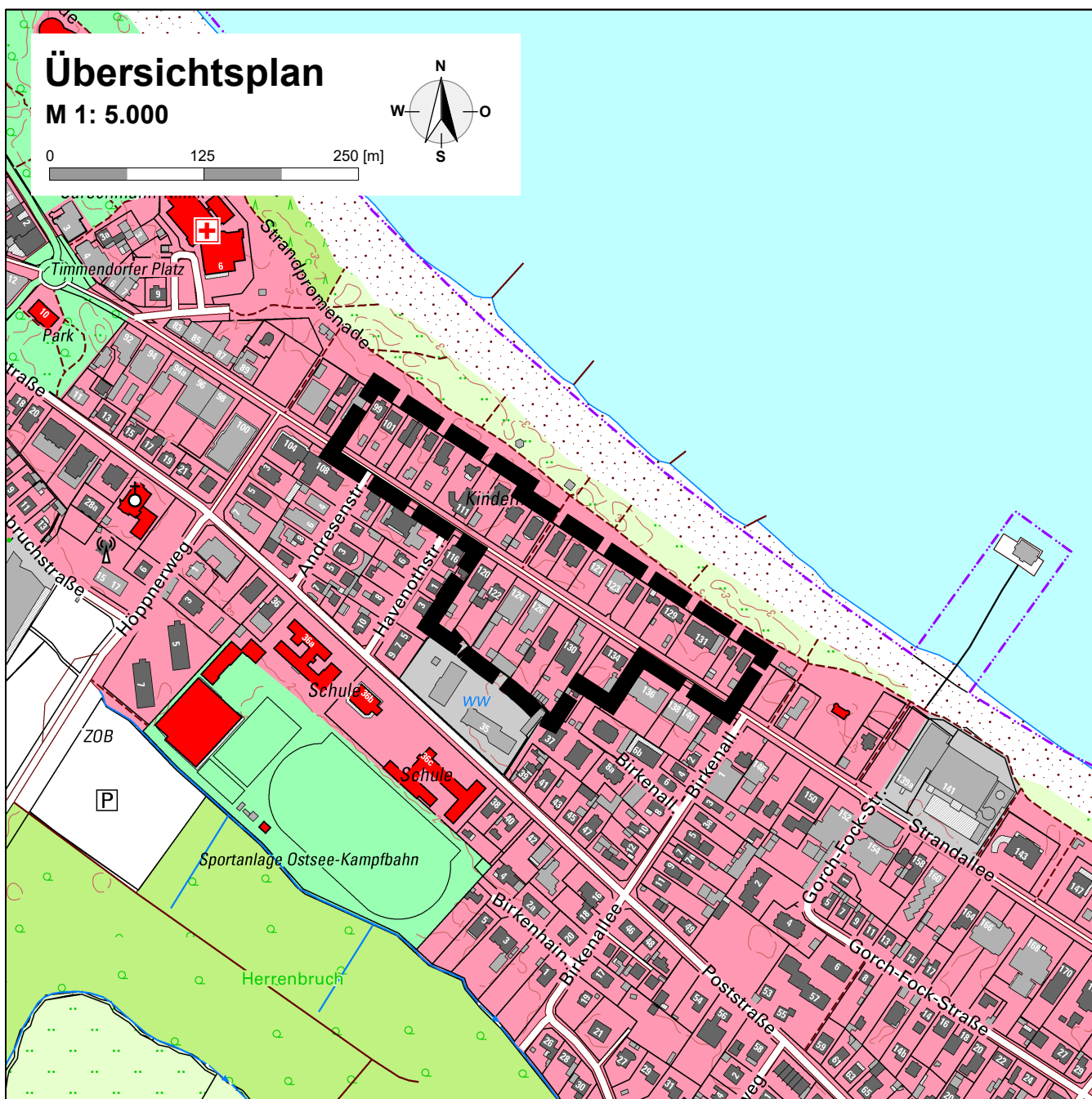
- Ausfertigung: Die Bebauungssatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhnke)
- Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhnke)
- Bürgermeister -

Verfasser: PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de



Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan Nr. 16b

in Timmendorfer Strand, für das Gebiet südlich und südwestlich der Teehausbrücke, in einem Teilbereich der Strandallee

Stand: 30. Oktober 2025
Verfahren: Vorlage Bauausschuss am 13. November 2025

