

Gemeinde Timmendorfer Strand - Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16c -

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. mit § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16c der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Timmendorfer Strand südwestlich der Strandallee, westlich bzw. nördlich der Poststraße und südöstlich der Havenothstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Planzeichenerklärung

Es gilt die Bauzeichnungsverordnung 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)

- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung: Gebiet für Fremdenbeherbergung / Hotel

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Verkehrsfäche

- öffentliche Straßenverkehrsfäche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

- W** Lage der Fläche im Baugebiet gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG SH

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, I. 1 S. 3634, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Bauzeichnungsverordnung (BauNVO)** vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3766, die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbaurecht von Schleswig-Holstein (LBO)** in der Fassung vom 05.07.2024 (GVBl. 2024, 504)
- Landeswassergesetz (LWG)** vom 13. November 2019, GVBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVBl. S. 1002)

Teil B: Text

Die Art der baulichen Nutzung wird

- für den im Bebauungsplan Nr. 4, 9. Änderung im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1.2 ersatzlos gestrichen und für die im Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1.1 und wie folgt neu festgesetzt:

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

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

- (1) 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 Betten in Zimmern ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen,
- Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang, dass die Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist,
- Konferenz- und Gesellschaftsräume,
- sonstige, dem SO-Gebiet "Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfäche 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 Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

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

- (1) 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.

(2) 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,
- 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,
- Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
- Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

- (3) Ausnahmsweise sind Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

- (1) Innerhalb der SO-Gebiete - Fremdenbeherbergung - 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.

Innerhalb der SO-Gebiete-Hotel sind je Hotel insgesamt zulässig für die eigene Werbung:

- maximal 10 freistehende Fahnenmasten,
- vier Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 6,0 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße als Bezugspunkt.

- (2) In den SO-Gebieten sind hochbauliche Nebenanlagen als Zelte, Wohnwagen und Gartenhaus-/Rauben zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsfächen unzulässig.

Darüber hinaus werden:

- in dem Bebauungsplan Nr. 4 mit seiner 3 und 4. Änderung für:
 - den im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete die Grund- und Geschosflächenzahlen, die Dachformen und Traufhöhen ersatzlos gestrichen, sowie
 - im Bebauungsplan Nr. 4 die Text-Nummer 2.1.5 und 6,
 - in der 3. Änderung die Text-Nummer 2.1 und 3.3,
 - in der 4. Änderung der Text-Nummer 2.1 und
- in dem Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung für:
 - den im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete die Grundflächenzahl sowie die Firsthöhen ersatzlos gestrichen, sowie
 - die Text-Nummer 2.1, 2.3, 3, 4 und 5,

und wie folgt neu festgesetzt:

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Grund- und Geschosflächenzahl in den SO-Gebieten je Grundstück um 300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfäche mit Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben dient.

2.2 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-Gebiet-1 max. 20,50 m,
- in den SO-Gebieten 3, 4, 6 und 7 max. 16,00 m und
- in den SO-Gebieten 5 und 8 max. 13,50 m, gemessen ab der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante 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 Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- (1) Nach § 19 Abs. 2 BauNVO werden festgesetzt:
 - in den SO-Gebieten 1 und 4 eine Grundflächenzahl von 0,40,
 - in den SO-Gebieten 2, 5, 6 und 7 eine Grundflächenzahl von 0,30 und
 - in den SO-Gebieten 3 und 8 eine Grundflächenzahl von 0,35.

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

2.4 Vollgeschosse, Geschosflächenzahl, Geschosfläche (§ 20 BauNVO)

- (1) Nach § 20 Abs. 2 BauNVO werden festgesetzt:
 - in den SO-Gebieten 1 und 4 eine Grundflächenzahl von 1,20,
 - in den SO-Gebieten 2, 5, 6 und 7 eine Grundflächenzahl von 0,90,
 - in dem SO-Gebiet 3 eine Geschosflächenzahl von 1,05,
 - in dem SO-Gebiet 5 eine Geschosflächenzahl von 0,60 und
 - in dem SO-Gebiet 8 eine Grundflächenzahl von 0,70.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

- (1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen und Baulinien durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 4 m Tiefe zulässig.

- (2) Abweichend von Nummer 3 (1) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme in den Baugebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen und Baulinien durch gewerblich genutzte eingeschossige Gebäudeteile, wie Terrassen und Außenverkaufsfäche mit Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben zulässig.

Folgende gestalterische Festsetzungen werden zusätzlich aufgenommen:

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

- Zufahrt je Grundstück:** Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei mehr als einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite je Grundstück zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.
- Grundstücke:** Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und gründerisch anzulegen. Schutzgärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.
- Einfriedung:** 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
 - beplanzte 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 angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 und 19 mit ihren Änderungen gelten unverändert weiter, soweit zutreffend. Für diese Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Bauzeichnungsverordnungen unverändert weiter.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 10.09.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 01.10.2024 bis zum 31.10.2024 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 27.09.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 01.10.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche 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 /Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am xx.xx.xxxx auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter <http://www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html> ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden gemäß § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden im erneuten Verfahren unter <http://www.timmendorfer-strand.org/service/bebauungsplaene-im-verfahren.html> ins Internet gestellt.

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

d

- 8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.09.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

- 9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, 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 -

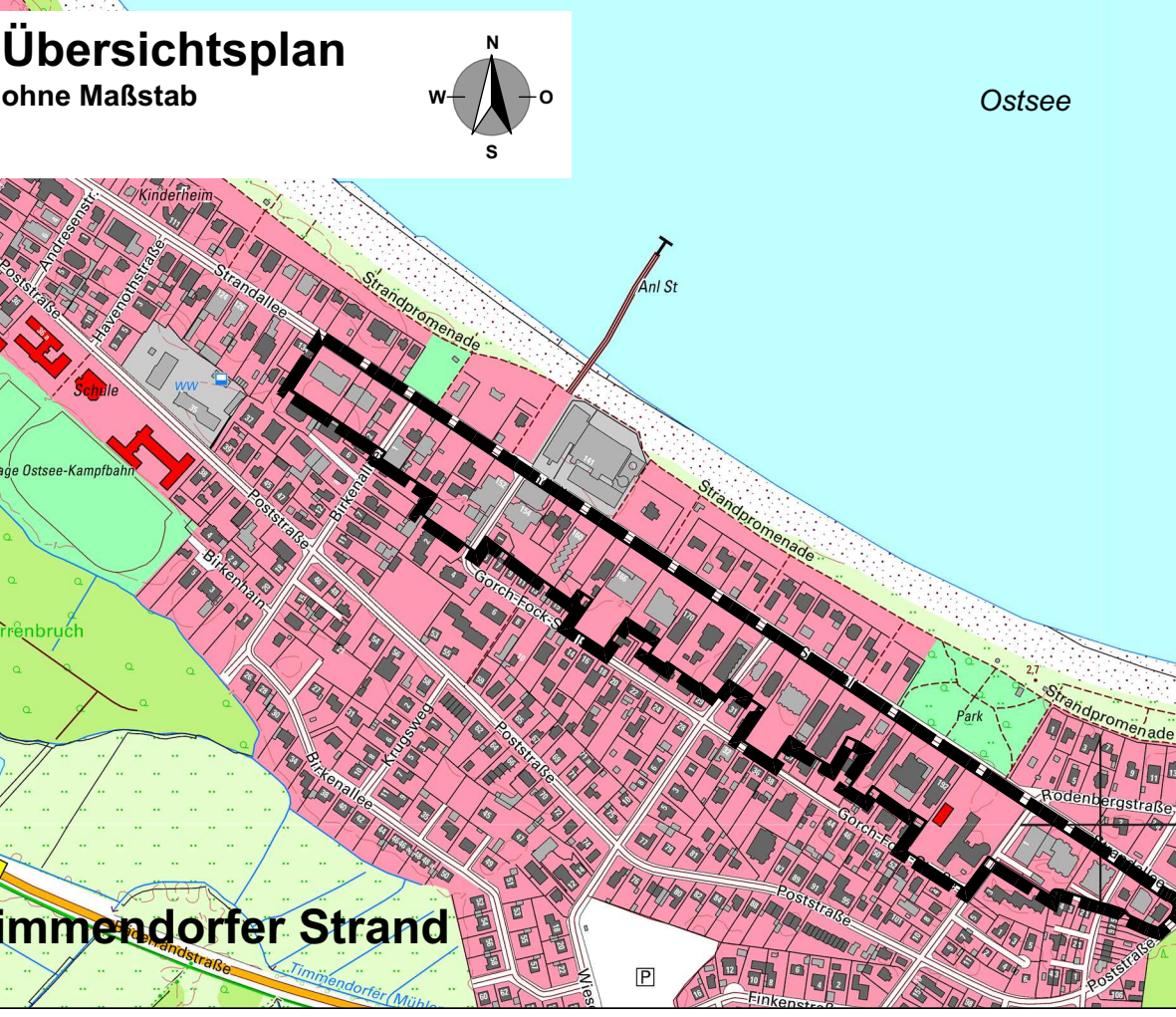
10. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

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

- 11. Der Beschluss der Gemeindevertretung 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 in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ ortsüblich bekannt gemacht 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 mit dem Datum in Kraft getreten.

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

d



Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16c

für ein Gebiet in Timmendorfer Strand südwestlich der Strandallee, westlich bzw. nördlich der Poststraße und südöstlich der Havenothstraße

Stand: 10. September 2024 Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB