


TEIL B - TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 Reine Wohngebiete
In den Reinen Wohngebieten dürfen gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.
2. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, soweit es sich um Gebäude handelt.
Garagen dürfen nicht vor die vordere Bauflucht treten.
3. Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)
In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen ~~mit Ausnahme der Immissionsschutzwand~~ unzulässig. **/
4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG).
Laut Planzeichnung ist entlang der B 76 eine Schallschutzwand zu errichten und einzugrünen. **/
5. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)
 - 5.1 Entlang der Strandstraße, in der Rodenbergstraße und im Dünenweg ist die Kaiserlinde - *Tilia vulgaris* "Pallida" - zu pflanzen, im Tannenweg und Forstweg sind die vorhandenen Linden entsprechend der Planzeichnung zu ergänzen. Die Bäume sind als dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.
 - 5.2 Die Bäume entlang der Promenade sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.
 - 5.3 Auf den nach Ausnutzung des Maßes der baulichen Nutzung verbleibenden Freiflächen ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Als Maß für den Baumbestand gilt die Forderung, daß mind. auf je 20 m² nicht bebauter Fläche ein Baum vorhanden sein muß. Für Neupflanzungen sind bei kleinen Bestandslücken und im Halbschatten als Standbäume Ahorn und Douglasie, bei großen Freiflächen Trauben-, Roteiche und Lärche zu berücksichtigen. Bei der Anpflanzung von Laubholz sind Hochstämme von mind. 14 - 16 cm Stammumfang zu verwenden.
6. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBauG)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist, dürfen bauliche Anlagen 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 Steigung zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite,
 - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der erschließungsseitigen Gebäudeseite.

*) geändert aufgrund Beschluß der GV vom 28.3.1985

id. Ralle
7. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BBauG i. V. mit § 82 Abs. 1 LBO) **/ 
 - 7.1 Dächer
Die Dächer sind im gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme des Flurstücks III/1 als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 40 - 50° zu erstellen und mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zu decken.
siehe 2. Beding.: zulässig auch Monardschiefer bis 62°
 - 7.2 Wände
Die Außenwände sind in rotem Sichtmauerwerk oder Holz zu erstellen bzw. weiß zu verputzen. Bis zu 25 % der Fassade - ausschließlich der Fenster - und Türöffnungen - kann aus anderen Materialien - mit Ausnahme von Imitationen - bestehen, wenn diese der Betonung einzelner Bauteile dienen.
 - 7.3 Einfügen baulicher Anlagen in das Gelände
Bei baulichen Anlagen ist das natürliche Gefälle wieder herzustellen. Einschnitte, Abtragungen und Aufschüttungen sind, soweit sie nicht technisch unvermeidbar erforderlich sind, untersagt.
8. Anlage zur Strandabgrenzung (§ 9 Abs. 4 BBauG i.V. mit § 82 Abs. 1 LBO) **/
Als Strandabgrenzung im Bereich der als Grünfläche ausgewiesenen Düne innerhalb des Erholungsschutzstreifens gem. § 17a LWG ist ein PVC-ummanteltes Maschinengeflecht zwischen Rohrpfeilen in einer Höhe von 1,25 m zulässig, insbesondere auch zum Schutze des Bewuchses der Vordüne. Die angegebene Höhe bezieht sich jeweils auf die vorhandene Geländeoberfläche.
9. Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen an den straßenseitigen Umfassungsbauteilen der Räume vorzusehen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Als Maß für die Schallschutzeigenschaften von Bauteilen gilt das bewertete Bauschalldämm-Maß ≥ 25 dB(A). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG)
Der notwendige Schallschutz ist auch über die Anordnung der Aufenthaltsräume an der schallabgewandten Gebäudeseite zu erreichen. **/
10. Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) **/
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude von über 50m Länge zulässig.

Nachrichtliche Übernahme nach anderen Rechtsvorschriften (§ 9 (6) BBauG)

Für alle Flächen nördlich der Strandstraße gilt die Kreisverordnung zum Schutze von Grünflächen und Bäumen in der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 8. März 1977.

**/ geändert aufgrund Genehmigungsfähigkeit des Kreises OK vom 12.3.1985.

id. Ralle

