# BEBAUUNGSPLAN NR. 18d DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

**M.: 1: 1000**

## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

**I. FESTSETZUNGEN** — RECHTSGRUNDLAGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES — § 9 Abs. 7 BauGB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO

SO — SONSTIGE SONDERGEBIETE -TOURISMUS- — § 11 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

0,3 — GRUNDFLÄCHENZAHL

III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH ≤ 15 m ü NHN — FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS MIT BEZUG AUF NORMALHÖHENNULL

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

**VERKEHRSFLÄCHEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)

**GRÜNFLÄCHEN** — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

**II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN

151/1 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

VORHANDENE BÄUME

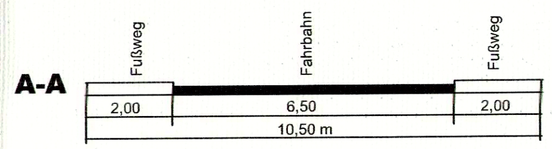
**III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN**

150 m GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN — § 35 LNatSchG

ND — NATURDENKMAL — § 9 Abs. 6 BauGB

## STRASSENQUERSCHNITT

**M.: 1:100**




## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

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

**1.1 SONSTIGE SONDERGEBIETE -TOURISMUS-** (§ 11 BauNVO)

(1) Das sonstige Sondergebiet - Tourismus - dient vorrangig der Unterbringung von Ferienwohnungen, von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von sonstigen touristischen Angeboten.

(2) Zulässig sind:
1. Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen,
5. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe,
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
7. Betriebswohnungen und sonstige Wohnungen auf max. 50 % der Geschossfläche.

**1.2 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN** (§§ 12, 14 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)

(1) Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO.

(2) Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,7 zulässig.

**2.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

**3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens 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 straßenseitigen Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

**4. GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

(1) Je Grundstück ist max. eine Zufahrt zur angehörigen Erschließungsstraße in einer Breite von max. 4 m zulässig. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten zugelassen werden, wenn dieses für Rettungsfahrzeuge notwendig ist.

(2) Abfahrrampen zu Tiefgaragen dürfen erst in einem Abstand von mind. 10 m zur Straßenbegrenzungslinie der Strandallee beginnen.

**5. GESTALTUNG** (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO)

**5.1 HAUPTANLAGEN**

(1) Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz oder weißes und rotes Mauerwerk zulässig. Ausnahmsweise können andere helle Farbtöne zugelassen werden.

(2) Für die Dachneigung geneigter Dächer sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden. Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 10° sind mit einem Gründach zu versehen.
Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

**5.2 NEBENANLAGEN**
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Carports und Nebenanlagen sind auch in Holz zulässig.

**5.3 EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Auf der zum Grundstück zugewandten Seite darf außerdem ein Zaun gleicher Höhe errichtet werden.

**6. SICHERUNG VON GEBIETEN MIT FREMDENVERKEHRSFUNKTION** (§ 22 BauGB)
Es wird bestimmt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind, der Genehmigung unterliegt.

**Hinweis:**
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrssatzung zur Sicherung der Zweckbestimmung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen zu beachten.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 26.09.2003 zu beachten.
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese bei der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.


Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de


## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18d der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Timmendorfer Strand, südlich der Gemeindegrenze nach Scharbeutz, westlich der Strandallee von Strandallee Hausnummer 8 bis 34, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 11.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" am 16.09.2015.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 06.03.2017 bis 07.04.2017 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 23.02.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 30.08.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegegeben werden können, am 21.09.2018 durch Abdruck in der „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.timmendorfer-strand.de im Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, den 03.04.19 — Siegel — (Robert Wagner) - Bürgermeister -

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und richtig dargestellt sind.

Eutin, den 02.04.2019 — Siegel — (Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, den 03.04.19 — Siegel — (Robert Wagner) - Bürgermeister -

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

Timmendorfer Strand, den 03.04.19 — Siegel — (Robert Wagner) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 10.04.2019 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.04.2019 in Kraft getreten.

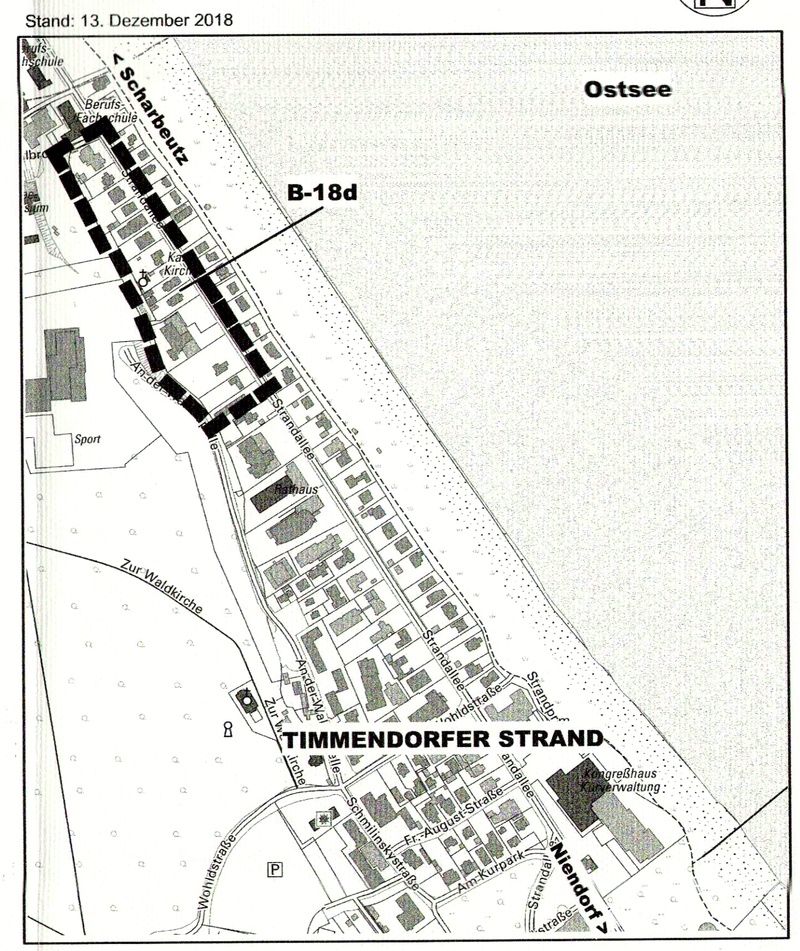
Timmendorfer Strand, den 03.04.2019 — Siegel — (Robert Wagner) - Bürgermeister -

**Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk**
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung zur der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 18 d der Gemeinde Timmendorfer Strand übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde Timmendorfer Strand kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

# SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18d

für ein Gebiet in Timmendorfer Strand, südlich der Gemeindegrenze nach Scharbeutz, westlich der Strandallee von Strandallee Hausnummer 8 bis 34

## ÜBERSICHTSPLAN

**M.: 1:5.000**

Stand: 13. Dezember 2018