

# 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 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

(§ 4 BauNVO)

In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

### 1.2 MISCHGEBIET

(§ 6 BauNVO)

In den in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten sind gem. § 1 Abs.6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs.2 Nr. 8 und Abs.3 nicht zulässig.

### 1.3 SONSTIGE SONDERGEBIETE - KURGEBIETE-

(§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet - Kurgebiet - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kurzwecke. Diese Betriebe müssen auf Fremdenversorgung abgestimmt sein, d.h. Restaurationsräume in dem Umfang besitzen, daß eine Vollverpflegung möglich ist. Die Kapazität der Restaurationsräume muß mindestens der Zahl der Betten entsprechen. Dagegen sind Bau und Einrichtungen von Küche und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.

Zulässig sind:

1. Beherbergungsbetriebe, die der Kur dienen
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung der unter Ziffer 1 genannten Betriebe sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke für diese Betriebe
3. Schank- und Speisewirtschaften
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
5. in den SO-Kur\*-Gebieten außerdem Kinderheime, Ferienhäuser, Ferienwohnungen
6. Kinderheime

### 1.4 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.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

### 2.1 BESTIMMUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 16 BauNVO)

In den SO-Kur-III-Gebieten kann gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise ein Dachgeschoß bzw. Staffelgeschoß als Vollgeschoß zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

### 2.2 HÖHE BAULICHER ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Die Firsthöhe darf in Abhängigkeit von der Geschossigkeit und gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

Bei eingeschossiger Bauweise max. 9 Meter Firsthöhe.

Bei zweigeschossiger Bauweise max. 12 Meter Firsthöhe.

Bei dreigeschossiger Bauweise max. 15 Meter Firsthöhe.

### 2.3 VOLLGESCHOSSE

(§ 20 BauNVO)

Im WA III 0,3 ist das oberste zulässige Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden, wobei mehr als drei Viertel der Grundfläche des Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30m haben darf. (§ 2 Abs. 5 LBO)

### 2.4 TIEFGARAGEN

(§ 21a BauNVO)

Ausnahmsweise kann gem. § 21a Abs. 5 BauNVO in den Baugebieten bis zu drei Vollgeschossen die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, höchstens jedoch bis 1/3 der zulässigen Geschoßfläche.

## 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

### 3.1 Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens

in der Mitte der straßenseitigen 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.

## 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. $R^{3/4}_{w,res}$ = 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.

## 5. FLÄCHEN MIT MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die als M1 bezeichnete Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Nutzungen sind nicht zulässig.

## 6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### 6.1 Die mit P2 bezeichneten Flächen sind mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen

(Mahd zweimal jährlich, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln).

### 6.2 Die mit P4 bezeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Bäume

und Sträucher zweimal verpflanzt ohne Ballen, Pflanzabstand 1,0 - 1,5 m, s. Artenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **7. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den mit P3 bezeichneten Flächen sind die vorhandenen Bäume gemäß zeichnerischer Festsetzung zu erhalten. Zusätzlich sind die Flächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (Sträucher zweimal verpflanzt ohne Ballen, Pflanzabstand 1,0-1,5m, siehe Artenliste) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Flächenanteil der Strauchpflanzung beträgt 25%. (Artenliste siehe Grünordnungsplan)

## **8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1** Als Straßenbegleitgrün sind hochstämmige Laubbäume (dreimal verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang in einem Meter Höhe 18-20cm, siehe Artenliste) gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 8m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 8.2** Zur Gliederung des öffentlichen Parkplatzes sind hochstämmige Laubbäume (dreimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang in einem Meter Höhe 18 - 20 cm) gemäß zeichnerischer Festsetzung zu pflanzen. Für die Pflanzung sind 2m breite Streifen vorgesehen, die mit Landschaftsrasensaat (Kräuteranteil > 50%) zu begrünen und extensiv zu pflegen sind. (Artenliste siehe Grünordnungsplan)
- 8.3** Auf der privaten Grünfläche - Gewässerunterhaltungstreifen- ist auf den mit P1 bezeichneten Flächen ein Erlensaum entlang des Grabens anzulegen. Je angefangene 3m Grabenlänge ist einseitig eine Erle (*Alnus glutinosa*, Heister, 2xv., Höhe 200-250 cm) zu pflanzen.

## **9. ÖFFENTLICHE UND PRIVATE STELLPLÄTZE**

Die Standflächen der Stellplätze in öffentlichen Verkehrsflächen sind aus versickerungsfähigem Material (z.B. breitfugiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Wegedecke) herzustellen.

## **10. GRÜNFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche - Gewässerunterhaltungstreifen- dient der Sicherung wasserrechtlicher Belange. Sie kann als private Grünfläche gestaltet werden. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

## **11. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1, Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Benutzung von mehr als 0,70m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

### 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Satzung gemäß § 19 BauGB über den gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt bei Grundstücksteilungen zu beachten.