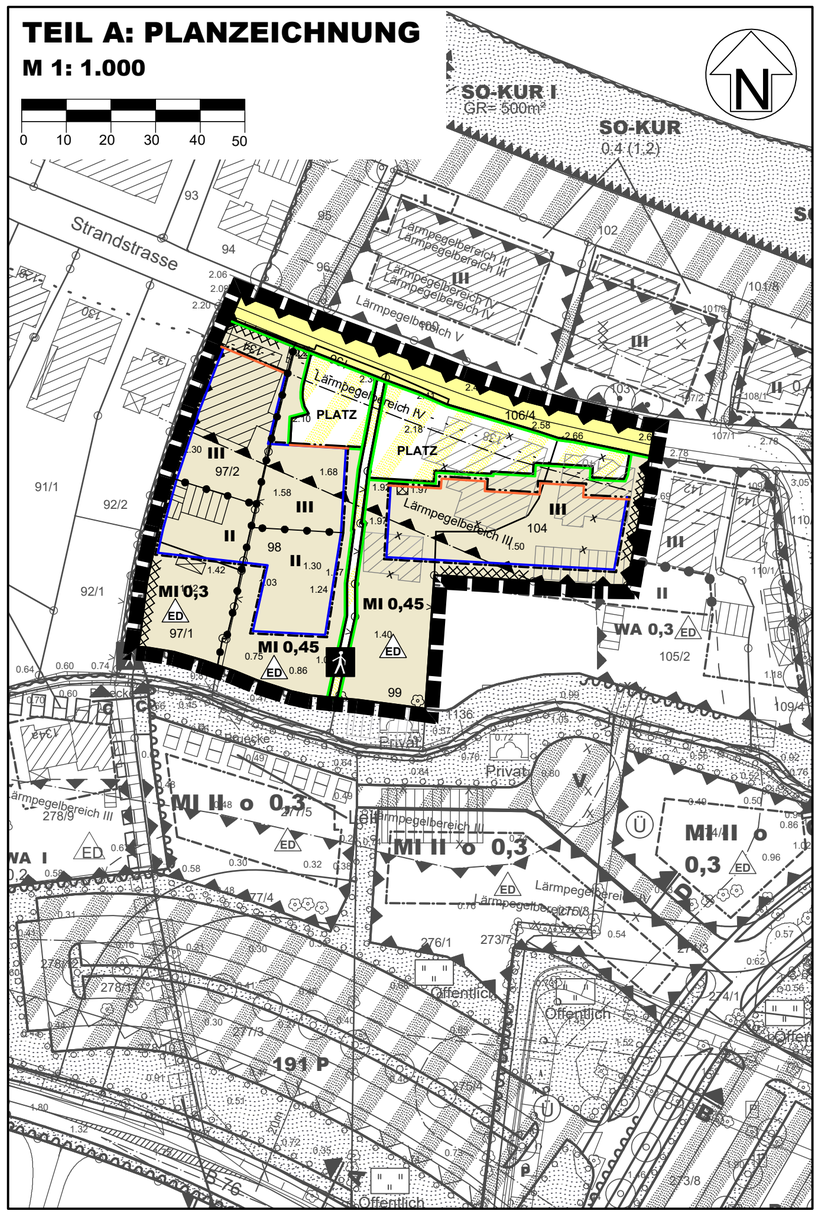
BEBAUUNGSPLAN NR. 20, 8. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

		RECHTSGRUNDLAGEN
I. FESTSETZUNGEN		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 6 BauNVO
MI	MISCHGEBIET	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
0,45	GRUNDFLÄCHENZAHL	
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
	BAULINIE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE	
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	ÖFFENTLICHER FUSSWEG	
PLATZ	ÖFFENTLICHER PLATZ	
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES SOWIE DIE ZUM SCHUTZ VOR SOLCHEN EINWIRKUNGEN ODER ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG SOLCHER EINWIRKUNGEN ZUTREFFENDEN VORKEHRUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LÄRMPEGELBEREICH III	LÄRMPEGELBEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 BauNVO
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
99	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
1,24	HÖHENPUNKTE	
	BÖSCHUNGEN	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUßERE EINWIRKUNGEN ODER BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMAßNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND - ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET - (VGL. ZIFFER 6.2 DER BEGRÜNDUNG)	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 1990

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

1.1 MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)
In allen in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten sind gem. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
In allen in der Planzeichnung festgesetzten MI-Gebieten sind Wohnungen im Erdgeschoss nur auf max. 75 % der zulässigen Geschossfläche zulässig gem. § 1 Abs. BauNVO.

1.2 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS (§ 12 BauNVO)
Stellplätze, Garagen und Carports sind zwischen straßenseitiger Baulinie und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

1.3 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 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO)
Die Firsthöhe darf in Abhängigheit von der Geschossigkeit und gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens folgende Höchstwerte nicht überschreiten:
Bei zweigeschossiger Bauweise max. 12 m Firsthöhe.
Bei dreigeschossiger Bauweise max. 15 m Firsthöhe.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Abs. 4 Satz 1 des § 19 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Terrassen und Balkone sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB)
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 Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gebäude die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

5. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von R´w.res=40 / 35 dB einzuhalten (Hinweis: Gem. DIN 4109).
Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von R´w.res=35 / 30 dB einzuhalten (Hinweis: Gem. DIN 4109).
Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.
Von den vorstehenden Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises dargelegt wird, dass aus der tatsächlichen Verkehrsbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

6.1 HAUPTANLAGEN
Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz oder weißes und rotes Mauerwerk zulässig. Ausnahmsweise können andere helle Farbtöne zugelassen werden.
Für die Dacheindeckung geneigter Dächer sind nur nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden.
Flach- und Pultdächer sowie Tonnendächer sind nicht zulässig.
Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig.

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

6.3 VORGÄRTEN
Die Flächen zwischen straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenberenzungslinie sind mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen gärtnerisch zu gestalten.

HINWEISE:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrssatzung gemäß § 22 BauGB der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand in der aktuellen Fassung ist 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 § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2016 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der GemeindeTimmendorfer Strand für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee südlich der Strandstraße, nördlich der B76, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund, Strandstraße 134 -140, 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 03.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 11.03.2016 und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand am 11.03.2016.
2. Auf Beschluss des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 03.03.2016 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/ § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 14.04.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2016 bis zum 10.06.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 28.04.2016 und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, den 22.11.2016 Siegel (Hatice Kara)
-Bürgermeisterin-

6. Der katastermäßige Bestand am 07.01.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 21.10.2016 Siegel (Vogel)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 29.09.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, den 22.11.2016 Siegel (Hatice Kara)
-Bürgermeisterin-

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

Timmendorfer Strand, den 22.11.2016 Siegel (Hatice Kara)
-Bürgermeisterin-

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die 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 23.11.2016 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.11.2016 in Kraft getreten.

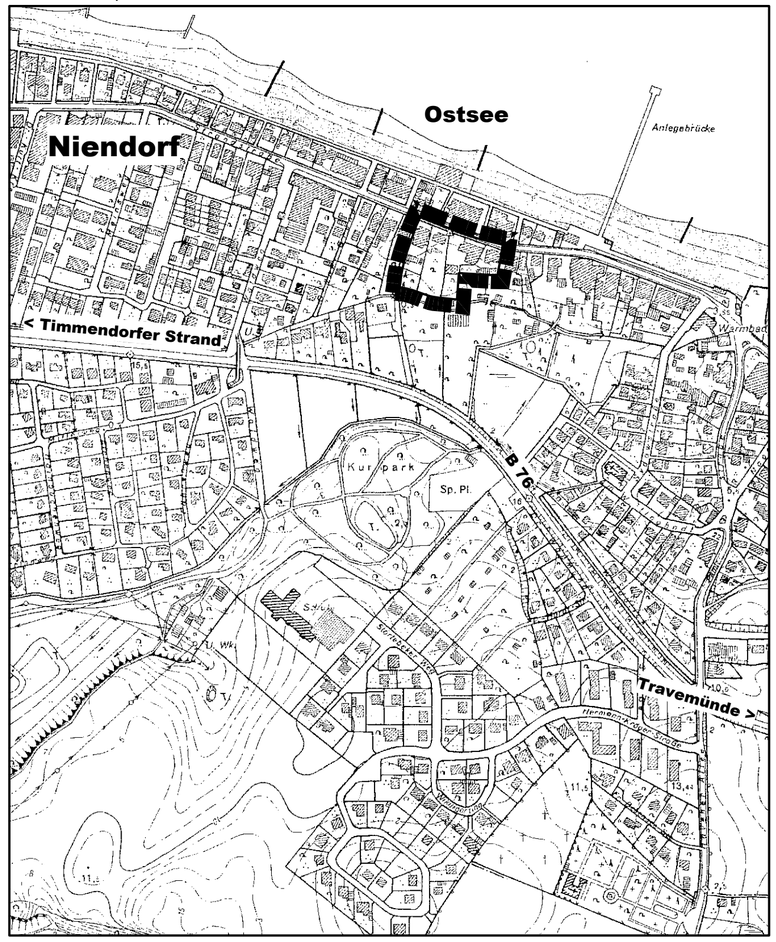
Timmendorfer Strand, den 25.11.2016 Siegel (Hatice Kara)
-Bürgermeisterin-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20

für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee südlich der Strandstraße, nördlich der B76, westlich der Sydowstraße und östlich der Straße Grüner Grund, Strandstraße 134 -140

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 29. September 2016