

# TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 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 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

### 1.2 MISCHGEBIETE (§ 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 Einrichtung 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, Ferien- und Freizeitwohnungen

### 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)

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

## 2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

**2.2.1** Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nicht anders 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 Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

**2.2.2** Die Firsthöhe darf in Abhängigkeit von der Geschossigkeit und gemessen vom Bezugspunkt 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 BAUMASSENZAHL, BAUMASSE

(§ 21 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.

## IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 24 BauGB)

In dem Plangebiet ist der Lärmpegelbereich II (siehe Planzeichnung) nach DIN 4109 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) bei der Ausführung zu berücksichtigen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend der Festsetzung nach DIN 4109 gemindert werden.

## HINWEIS

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