

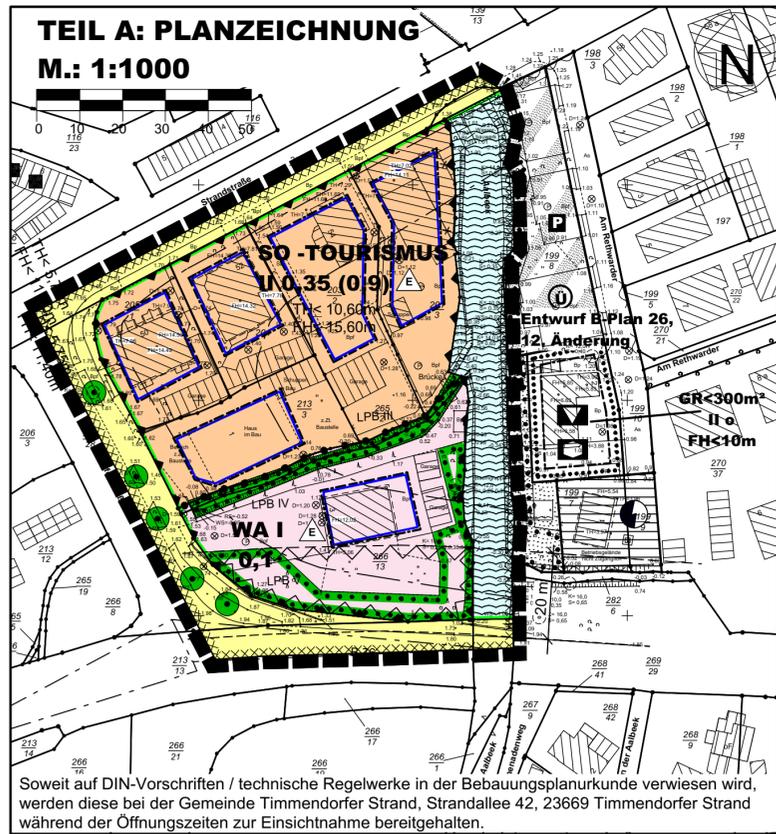
BEBAUUNGSPLAN NR. 26, 11. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

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



TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



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.

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 SONSTIGES SONDERGEBIET - TOURISMUS (§ 11 BauNVO)**
- (1) Das sonstige Sondergebiet - Tourismus - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und zur Erholung sowie von Ferienwohnungen. Die Ferienwohnungen müssen auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
- (2) Zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Ferienwohnungen,
 3. Schank- und Speisewirtschaften,
 4. Läden mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m²,
 5. nicht störende Handwerksbetriebe und Gewerbebetriebe,
 6. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen,
 7. Gebäude und Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, deren Tätigkeit gesundheitlichen Zwecken dient, und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben und deren Tätigkeit gesundheitlichen Zwecken dient,
 8. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
 9. sonstige Wohnungen einschließlich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber auf insgesamt max. 1/3 der Geschossfläche je Baugrundstück.
- (3) Ferienwohnungen nach Absatz 2 Nr. 2 und sonstige Wohnungen und Betriebswohnungen nach Absatz 2 Nr. 9 sind im Erdgeschoss nur auf max. 50% der zulässigen Grundfläche zulässig. Die sonstigen Wohnungen, Betriebswohnungen und Ferienwohnungen dürfen im Erdgeschoss nur im von der Strandstraße rückwärtig gelegenen Teil des jeweiligen Baufensters angeordnet werden.

1.2 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

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

1.3 STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS (§ 12 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

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 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

- (1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA-Gebiet bis zu einer GRZ von 0,2 und im SO-Gebiet bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.
- (2) Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 125 von Hundert überschritten werden gem. § 16 Abs. 6 BauNVO.

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GESCHOSSFLÄCHE (§ 20 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHIGKEIT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem WA-Gebiet sind höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. IMMISIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (1) Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ferienwohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'w_{res}=45 / 40$ dB gem. DIN 4109, Fassung 1989 mit Berichtigung 1992 einzuhalten.
- (2) Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ferienwohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'w_{res}=40 / 35$ dB gem. DIN 4109, Fassung 1989 mit Berichtigung 1992 einzuhalten.
- (3) Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ferienwohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten u.ä. / Büroräume ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'w_{res}=35 / 30$ dB gem. DIN 4109, Fassung 1989 mit Berichtigung 1992 einzuhalten.
- (4) Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.
- (5) 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

- (1) Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz oder weißes und rotes Mauerwerk zulässig. Ausnahmsweise können andere helle Farbtöne zugelassen werden.
- (2) Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farbtöne zugelassen werden.
- (3) Flach- und Pultdächer sowie Tonnendächer sind nicht zulässig.
- (4) Oberhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

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.

7. 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.

HINWEISE / VERMERKE

1. FREMDENVERKEHRSSATZUNG

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

2. BAUMSCHUTZSATZUNG

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand in der aktuellen Fassung ist zu beachten.

3. VORKEHRUNGEN ZUM HOCHWASSERSCHUTZ

Folgende Schutzmaßnahmen sind im Plangebiet vorzusehen:

- Mindesthöhe für Verkehrs- und Fluchtwege: NHN +2,50 m
- Mindesthöhe für Räume mit Wohnnutzung: NHN +3,00 m
- Mindesthöhe für Räume mit gewerblicher Nutzung: NHN +2,50 m
- Mindesthöhe für Lagerung wassergef. Stoffe: NHN +3,00 m

Von vorgenanntem kann abgewichen werden, wenn ausreichender Hochwasserschutz durch andere Schutzmaßnahmen (bspw. Verschottungen oder organisatorische Maßnahmen) nachgewiesen wird.

4. HOCHWASSERRISIKOGEBIET

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes nach § 73 WHG.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO

SO SONSTIGES SONDERGEBIET § 11 BauNVO
TOURISMUS

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,35 GRUNDFLÄCHENZAHL § 16 BauNVO
(0,9) GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II ZAHL DER VOLLGESCHOSS

FH< 15,6m FIRSHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
ÜBER NORMALHÖHENNULL § 16 BauNVO

TH< 10,6m TRAUFGHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ÜBER NORMALHÖHENNULL §§ 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG §§ 22 und 23 BauNVO

BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSER- § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
WIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND
REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERFLÄCHEN

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

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG
VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN
BEPFLANZUNGEN SOWIE GEWÄSSER

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

SONSTIGE PLANZEICHEN § 9 Abs. 1 Nr. 24
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN BauGB
UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN
UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES
BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

LÄRMPEGELBEREICH/ ABGRENZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und
§ 16 Abs. 5 BauNVO

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON § 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB
DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

SICHTDREIECKE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN § 29 StrWG
ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR BUNDESSTRASSE-

IV. KENNZEICHNUNGEN
FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE SICHERUNGS-
MASSNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND
(HOCHWASSERRISIKOGEBIET)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.05.2018 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 26, 11. Änderung für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee zwischen Strandstraße, Aalbek und Hafenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 28.09.2015.
 2. Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 15.06.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07.2017 bis zum 25.08.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 15.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 14.07.2017 unter www.timmendorfer-strand.org ins Internet eingestellt.
 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.07.2017 und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB am 19.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Timmendorfer Strand, den 31.05.2018 Siegel (Rainer Steen)
-1. Stellv. d. Bürgermeisterin-
5. Der katastermäßige Bestand am 15.05.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Schwartau, den 23.05.2018 Siegel (Helten)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2018 bis 05.04.2018 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift abgegeben werden können, am 13.03.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 12.03.2018 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org ins Internet eingestellt.
 7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.05.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wurde am 03.05.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Timmendorfer Strand, den 31.05.2018 Siegel (Rainer Steen)
-1. Stellv. d. Bürgermeisterin-
9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Timmendorfer Strand, den 31.05.2018 Siegel (Rainer Steen)
-1. Stellv. d. Bürgermeisterin-
10. 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 06.06.2018 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, 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 07.06.2018 in Kraft getreten.
- Timmendorfer Strand, den 08.06.2018 Siegel (Rainer Steen)
-1. Stellv. d. Bürgermeisterin-

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

SATZUNG DER GEMEINDE

TIMMENDORFER STRAND

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26,

11. ÄNDERUNG

für ein Gebiet in Niendorf/Ostsee zwischen Strandstraße, Aalbek und Hafenstraße

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 3. Mai 2018

