

# 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 ALLGEMEINES WOHNGEBIET

(§ 4 BauNVO)

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

### 1.2 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.

### 1.3 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WA-I-GEBIET

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind höchstens zwei Wohneinheiten 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)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen im WA 0,25 bis zu 100 % = GRZ 0,5 überschritten werden.

### 2.2 HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

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

Die Angaben über die Höhenlage beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte der straßen- bzw. erschließungsseitigen 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:

- bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigerung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

### 2.3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 18 BauNVO)

Die Trauf- und Firsthöhe darf in Abhängigkeit von der Geschossigkeit und gemessen vom Bezugspunkt folgende Höchstwerte nicht überschreiten:

Bei eingeschossiger Bauweise TH < 3,50m, FH < 9m.

Bei zweigeschossiger Bauweise TH < 6,50m, FH < 12m.

Bei dreigeschossiger Bauweise TH < 9,50m, FH < 15m.

## 3. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 92 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 3.1 Dachformen

Es sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer zulässig.

### 3.2 ZUFAHRTEN

Stellplätze und deren Zufahrten sind mit Schotterrasen, Spurbahnen, Rasengittersteinen, großflächig verlegten Naturstein oder wassergebundenen Oberflächen herzustellen.

## 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. $R'_{w,res}$ = 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.

## **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.**