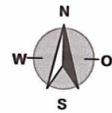


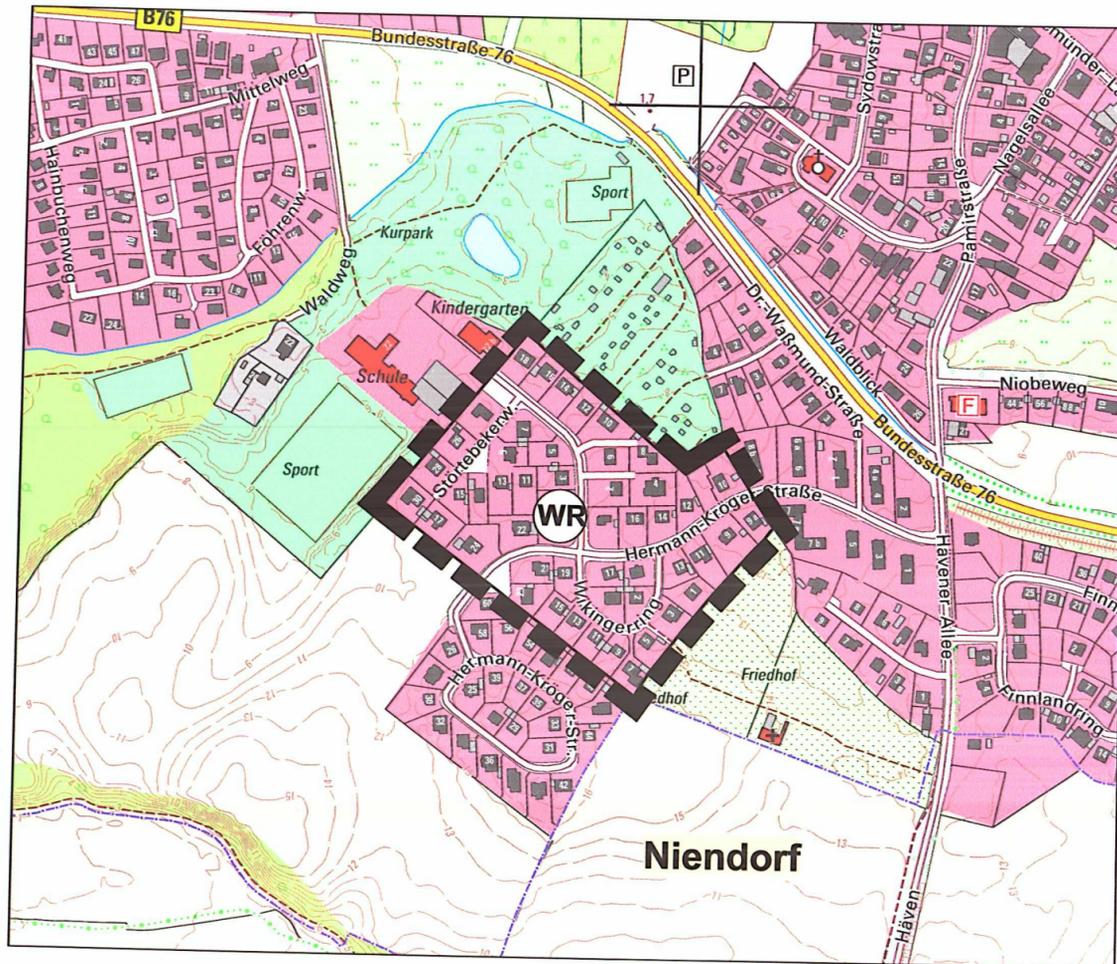
# Einfacher Bebauungsplan Nr. 34c (ehemals B-Plan Nr. 34b) der Gemeinde Timmendorfer Strand

## Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000



Stand: 25. März 2021



## Planzeichenerklärung

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO - vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786) und das Baugesetzbuch (BauGB - vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.)

### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

**WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin  
Tel.: 04521 / 83 03 991  
Fax.: 04521 / 83 03 993  
Mail: stadt@planung-kompakt.de

## Teil B: Text

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

#### Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Abweichend von Punkt 1 (1) und 1 (2) können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 3 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" und die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO genannte Ausnahme (kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Nutzungen bereits vorhanden sind. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.

### 2. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind in den WR-Gebieten maximal zwei Wohnungen und / oder Ferienwohnungen zulässig.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13 und § 30 Abs. 3 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34c (ehemals B-Plan Nr. 34b) der Gemeinde Timmendorfer Strand im Ortsteil Niendorf, für ein Gebiet südlich der Bundesstraße 76, westlich der Hävener Allee, bzw. für die Bebauung im westlichen Bereich der Hermann-Kröger-Straße, am Wikingerring und am Störtebekerweg, "Niendorf-Wittinghaff", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 30.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.12.2017 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org).
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 13.08.2020 verzichtet worden.
- Der Bauausschuss hat am 13.08.2020 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 34c mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34c und die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2020 bis einschließlich 15.01.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.11.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, 28.06.2021



*U. Puschaddel-Freitag*  
(Puschaddel-Freitag)  
1. Stellvertretende des Bürgermeisters -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.03.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 34c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, 28.06.2021



*U. Puschaddel-Freitag*  
(Puschaddel-Freitag)  
1. Stellvertretende des Bürgermeisters -

- Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung Nr. 34c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, 28.06.2021



*U. Puschaddel-Freitag*  
(Puschaddel-Freitag)  
1. Stellvertretende des Bürgermeisters -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 34c 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, wurden am 20.07.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.07.2021 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand,



*U. Puschaddel-Freitag*  
(Puschaddel-Freitag)  
1. Stellvertretende des Bürgermeisters -

## Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den einfachen Bebauungsplan Nr. 34c (ehemals B-Plan Nr. 34b)

im Ortsteil Niendorf, für ein Gebiet südlich der Bundesstraße 76, westlich der Hävener Allee, bzw. für die Bebauung im westlichen Bereich der Hermann-Kröger-Straße, am Wikingerring und am Störtebekerweg, "Niendorf-Wittinghaff"

