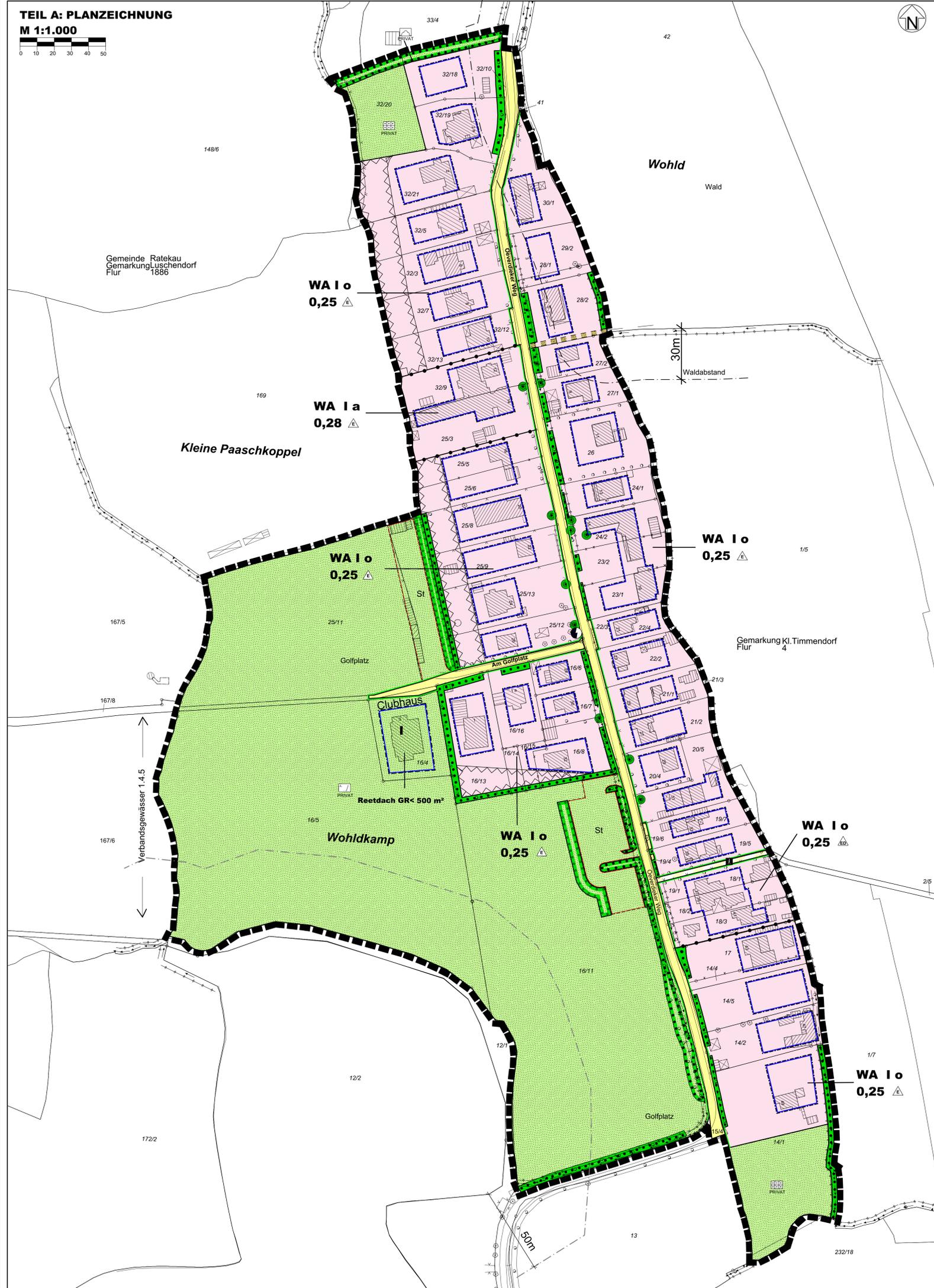


# BEBAUUNGSPLAN NR. 35 NEUAUFSTELLUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

PLANZEICHEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>I. FESTSETZUNGEN</b>	
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
<b>WA</b>	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE § 9 Abs. 7 BauGB
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	
<b>I</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>0,28</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>o</b>	OFFENE BAUWEISE § 22 und 23 BauNVO
<b>a</b>	ABWEICHENDE BAUWEISE § 4 BauGB
<b>△</b>	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>△</b>	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG § 16 BauNVO
<b>---</b>	BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>VERKEHRSLINIEN</b>	
<b>---</b>	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>---</b>	STRASSENVERKEHRSLINIEN
<b>---</b>	VERKEHRSLINIEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
<b>---</b>	FUSSWEG
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
<b>○</b>	ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
<b>---</b>	GRÜNFLÄCHEN
<b>---</b>	KNICKSCHUTZSTREIFEN
<b>---</b>	HAUSGARTEN
<b>---</b>	GOLFPLATZ
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
<b>---</b>	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>---</b>	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>○</b>	ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
<b>---</b>	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DES FLST. 42 ZU BELASTENDE FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
<b>---</b>	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>---</b>	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
<b>---</b>	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
<b>St</b>	STELLPLÄTZE
<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>	
<b>---</b>	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE
<b>---</b>	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
<b>---</b>	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
<b>---</b>	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>	
<b>---</b>	WALDSCHUTZSTREIFEN § 24 LWaldG
<b>---</b>	50m - SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN § 35 LNatSchG

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 - 15 BauNVO)
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten ist gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO die Ausnahme des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Dabei sind der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schränkchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig. Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 2 BauNVO sind nur bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zulässig.
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 16 und 18 BauNVO)
  - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Die Höhe baulicher Anlagen darf nicht mehr als 9,00 m über der nach § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen liegen.
  - BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
    - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO) Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist in der abweichenden Bauweise ein Gebäude über 50 m Länge zulässig.
    - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO) Terrassen sind gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, soweit die insgesamt zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
  - MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestbreite der Baugrundstücke für Einzelhäuser bezogen auf den Oeverdieker Weg beträgt für die Grundstücke an der Ostseite des Oeverdieker Weges 16 m und an der Westseite sowie Am Golfplatz 20 m.
  - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNUNGSBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
  - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 84 LBO) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen und/oder mit großwachsenden Obstbäumen zu begrünen.
  - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB) Die Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen darf 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 Straßenseite, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
    - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
  - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO) **DACHFORMEN DER HAUPTGEBÄUDE DER BAULICHEN ANLAGEN** Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° ± 5° zulässig.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 i.V. des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.05.2018 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 35 Neuaufstellung für die Ortschaft Oeverdiek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 01.12.2016.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.12.2016 durchgeführt.

3. Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 20.07.2017 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 11.09.2017 bis zum 13.10.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.03.2018 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, „Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 01.09.2018 unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ins Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 07.09.017/19.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, den 26.06.2018 Siegel (Melanie Puschadde-Freitag) -1. Stellv. d. Bürgermeisterin-

6. Der katastermäßige Bestand am 14.06.2017 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, den 05.06.2018 Siegel (Vogel) -Öffentl. Best. Verm.-ing.-

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.03.2018 bis 05.04.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur 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](http://www.timmendorfer-strand.org) ins Internet eingestellt.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.05.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.05.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, den 26.06.2018 Siegel (Melanie Puschadde-Freitag) -1. Stellv. d. Bürgermeisterin-

10. Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, den 26.06.2018 Siegel (Melanie Puschadde-Freitag) -1. Stellv. d. Bürgermeisterin-

11. 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 03.07.2018 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, Entschädigungsansprüche 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 04.07.2018 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, den 04.07.2018 Siegel (Melanie Puschadde-Freitag) -1. Stellv. d. Bürgermeisterin-

*Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung*

## SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 für die Ortschaft Oeverdiek

## ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

Stand: 3. Mai 2018

