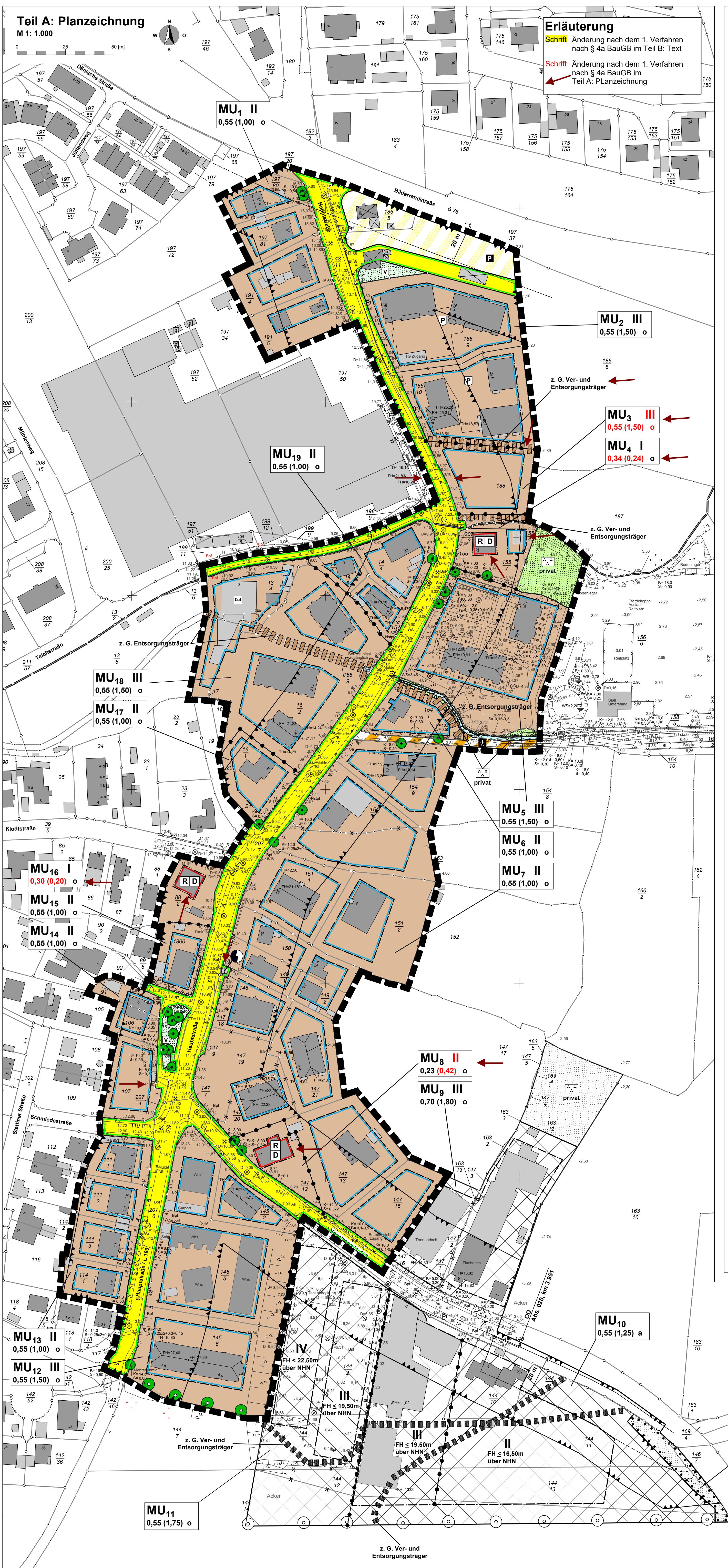


# Gemeinde Timmendorfer Strand

## - 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 - Teil 2 -

### Präambel

Aufgrund des § 10 I. V. m. § 13a BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 6. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 40 - Teil 2 - der Gemeinde Timmendorfer Strand im Ortsteil Timmendorfer Strand, für das Gebiet südlich der Bundesstraße 76, westlich der Landesstraße 181, bzw. für die Bebauung am Vogelsang und der Hauptstraße; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



### Teil B: Text

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

#### 1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6a BauNO)

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNO sind die in § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNO ist in der in § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, dann allgemeine Zweckbestimmung des Bebauungsplanes wird aufgehoben.
- Abweichend vom Punkt 1.2 können gemäß § 1 Abs. 10 BauNO die nach § 1 Abs. 9 BauNO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNO und gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNO als Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Gebäude (wie Hotels) unzulässig. Beide Nutzungsformen sind daher in dem Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Im MU-10- und -11-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNO die in § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume und Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNO unzulässig.

#### 1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNO, V. m. § 86 LBO)

- In den MU-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen bis zu einem Abstand von 3 m, gemessen ab der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNO)

##### 2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNO)

- Die insgesamt zulässige Grundfläche im MU-1 bis 3, 5 bis 7, 9 bis 15, 17 bis 19-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

##### 2.2 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 21a BauNO)

- Garagengebäude und ihre Baumasse sind in den sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf das sonst zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht mit anzurechnen.

##### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNO)

- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNO sind in der abweichenden Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauVO ist als Ausnahme in den MU-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis maximal 3 m Tiefe zulässig.
- Gemäß § 23 Abs. 3 BauVO ist als Ausnahme in den MU-Gebieten die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu 0,8 zulässig, wenn diese Flächen sonstigen Gewerbebetrieben gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als ebenerdige Gewerbeflächen dienen, wie als Abstell-, Lager-, Rangier- oder Verkaufsfläche.

##### 4. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefordert werden können, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

- Innerhalb der im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten Urbanen Gebiete nach § 6a BauVO sind bei mehr als 10 Wohnheiten je Gebäude mindestens 30 % der Wohnungen als Wohnungen herzustellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefordert werden können.

##### 5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Den als "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes" gekennzeichneten Flächen ist der Schallschutz der Baulichkeiten des Baukörpers oder durch gezielte Grundrissgestaltung die Feste der Wohn- und Schlafräume im Plangebiet dem Lärmbewandten Gebäuden zuordnen. Sodann eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Kommen nicht alle Schlafräume lärmabgewandt orientiert werden, sind die nicht lärmabgewandten Schlafräume in solchen Fällen falls der notwendige hygienische Aufschluß nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneter Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungseinheiten ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsfläche nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m<sup>3</sup> je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind als Schlafräume zu beurteilen.
- Die Luftrandschämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und die Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baubewilligungsverfahrens von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-1: 2018-01 der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schafen genutzt werden, festgesetzt. R<sub>W,geb</sub> = La - K <sub>Raum</sub> (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01); Dabei ist: K <sub>Raum</sub> = 30 dB für Gruppenräume und 35 dB für Büroräume und Ähnliches L<sub>a</sub> der maßgebliche Außenlärmpiegel nach DIN 4109-2: 2018-01
- Von den Feststellungen Nr. 1 und 2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Außenbauelementes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundausrichtung von Schallschutzmauern.
- Für einen Außenbereich ist das Schutz von Verteilern in den mit "Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes" gekennzeichneten Bereichen entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel des Verkehrslärms von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.
- Vor Wohn-/Schlafräumen sind Gewerbelärmpegel von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei geöffneten Bauteilen einzuhalten.
- Zum Schutz vor Gewerbelärm sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soll dies nicht möglich sein, sind in Bereichen mit Beurteilungspegeln > 60 dB(A) während der lautesten Nachtstunde keine Außenflächenraume/Schlafräume vorzusehen. Alternativ ist entsprechende Räume der an lärmzugewandten Fassade anzuordnen mit möglichst geringem Fensterflächenverhältnis.
- Für alle Bereiche mit Beurteilungspegeln zum Gewerbelärm < = 60 dB(A) während der lautesten Nachtstunde, die gleichzeitig die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) überschreiten, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelglassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit einer Tiefe von mindestens 0,55 Meter oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen geschaffen werden, die es ermöglichen, dass an den der Wohnung zugehörigen Fenstern ein Nachtagpegel von < = 45 dB(A) erreicht wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind als Schlafräume zu beurteilen.

##### 6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- Garagen: Für Garagen, die von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sichtbar sind, müssen die gleichen Materialien verwendet werden, wie für die Hauptkörper.
- Dachmaterialien: Geneigte Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abrechteckungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sozialwohnungen dienen und die Nutzung der Sozialwohnungen ermöglichen.
- Ausgenommen sind die überbaubaren Grundstücksflächen, die im Teil A: Planzeichnung, mit "R" gekennzeichnet sind. Hier sind nur Rechtecke zulässig. Flachdächer der Hauptgebäude sowie die Dächer von Carports und Garagen sind nur als Grasdächer zulässig.
- Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 7. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 8. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 9. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 10. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 11. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 12. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 13. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 14. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 15. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 16. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 17. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 18. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 19. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 20. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 21. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 22. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 23. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Nebenwohnung mit weniger als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> mindestens ein Stellplatz nachzuweisen und ab mit mehr als eine anteilige Geschossfläche von 60 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze. Dabei sind die Flächen von Aufenthalträumen in Dachgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und Umfassungsmauern nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNO analog mitzurechnen. Ausnahmen sind zulässig.

##### 24. Anzahl der Stellplätze: In den MU-Gebieten sind in Wohnung, Ferienwohnung und Neben