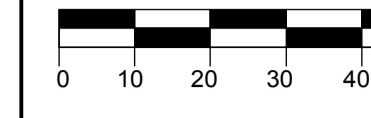


NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



z.g. 65/5 und Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

z.g. 65/1 und 65/3 sowie Gemeinde

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 MISCHGEBIETE (§ 6 BauNVO)

In allen in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Ziffern Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten mit dem Index 1 (MI1) sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig gem. § 1 (7) BauNVO.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten des § 6 (3) BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 KERNGEBIETE (§ 7 BauNVO)

In den in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebieten (MK) sind gemäß § 1 (5) BauNVO die Nr. 3 (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) des § 7 (2) BauNVO nicht zulässig.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebieten (MK) sind gemäß § 1 (5 u. 9) BauNVO die unter Nr. 2 des § 7 (2) BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Kerngebieten (MK) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die Ausnahme Nr. 1 (Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen) und für die Kerngebiete (MK) seeseitig der Kurpromenade und der Strandallee die Ausnahme Nr. 2 (Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen) des § 7 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 SONSTIGE SONDERGEBIETE - TOURISMUS (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet - Tourismus - dient der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und von Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung, zum Tourismus und Erholung. Zulässig sind:

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

3. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, sonstige Nutzungen zur Freizeitgestaltung und des Sports, soweit sie mit der Zweckbestimmung der Erholung vereinbar sind; ausgenommen Spielhallen

4. Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe

5. Räume für die Kurverwaltung und Geldinstitute

6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf

7. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber.

Ausnahmsweise können Wohnungen oberhalb des 1. Vollgeschosses zugelassen werden.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche der Hauptanlagen darf ausnahmsweise durch die Grundflächen von gastronomisch genutzten nicht überdachten Außenterrassen bis zu 50 von Hundert überschritten werden gem. § 16 (6) BauNVO

In allen in der Planzeichnung festgesetzten Misch-, Kern- und Sondergebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO. Hiervon ausgenommen sind die Flurstücke 72, 74, 65/1, 65/2, 65/3 und 65/5.

In den Sondergebieten kann im Einzelfall ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um die Flächen öffentlich begehbarer Passagen zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird. (§ 16 (6) BauNVO).

2.2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GESCHOSSFLÄCHE (§ 20 BauNVO)

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

Im Einzelfall kann in den SO-Gebieten gem. § 16 (6) BauNVO ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

Es wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche in den MK- und SO-Gebieten ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Tiefgaragen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden erhöht werden kann, im SO-Gebiet jedoch nur bis zu einer GFZ von 1,7 (§ 21a (5) BauNVO).

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

Im SO-Gebiet sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude von über 50 m Länge zulässig und weiterhin abweichend von der offenen Bauweise im Erdgeschoss seitliche Grenzbebauung im Rahmen der überbaubaren Flächen.

3.2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

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

Ein Vortreten von Gebäudeteilen über festgesetzte Baugrenzen ist im Einzelfall bis zu 1,50 m zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben davon unberührt.

In dem festgesetzten Bauminim sind Abweichungen bis zu 1,50 m zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

Im SO-Gebiet sind Glasüberdachungen entlang der Kurparkpromenade auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 2,50 m zulässig.

Darüber hinaus können Glasvorbauten in Verlängerung der Passagen oder im Bereich der Geschäftseingänge bis zu einer Tiefe von 5,00 m hergestellt werden.

Auf den Grundstücken Kurpromenade 2-6 sind ausnahmsweise zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Kurpromenade eingeschossige Service-Points für gastronomische Zwecke einschließlich technischer Einrichtungen mit einer Grundfläche von jeweils max. 15 m² zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie der Kurpromenade ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Zulässig sind auf dem Grundstück Kurpromenade 2 max. zwei der o.g. Service-Points, auf den Grundstücken Kurpromenade 4-6 jeweils einer der o.g. Service-Points.

4. NEBENANLAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 14, 23 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind zwischen Baulinie bzw. straßenseitiger Baugrenze einschließlich seitlicher Verlängerung zur Grundstücksgrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Fremdgenutzte selbständige Verkaufsstände sind gem. § 14 BauNVO zwischen straßenseitiger Baulinie bzw. Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

5. FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung ist ausnahmsweise in untergeordnetem Umfang eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.

6. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. In den Mischgebieten mit dem Index 1 (MI1) sind max. 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

In den übrigen Mischgebieten (MI) sind max. 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGE BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Für die festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen sind Feldahorn, Spitzahorn, Linden, Kugel-Ahorn, Kugel-Akazie und Schwedische Mehlbeere als dreimal verschulte Hochstämme mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm zu verwenden.

Die Dachflächen der TGGA im Bereich des Rathauses sind mit Rasen und arttypischen Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

Entlang der Strandallee im Bereich zwischen Kurparkstraße und Bergstraße ist je Grundstück ein standortgerechter mittelgroßer Laubbau zu pflanzen.

8. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB)

Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßennitte,

b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite,

c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite.

9. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 84 LBO)

9.1 HAUPTANLAGEN

Für die Fassadengestaltung sind nur weißer Putz oder weißes und rotes Mauerwerk zulässig. Ausnahmsweise können andere Farböne zugelassen werden.

Im SO-Gebiet sind die Gebäude ab dem 1. Vollgeschoss vertikal im Mittel alle 12 m durch mind. 2 m tiefe und mind. 5 m breite Rücksprünge zu gliedern. In diesen Fällen sind Abweichungen von der Baulinie zulässig.

Für die Dacheindeckung geeigneter Dächer sind nur rote oder anthrazitfarbene Materialien zulässig. Ausnahmsweise können andere Farböne zugelassen werden.

Flach- und Pultdächer sowie Tonnendächer sind nicht zulässig. Davon abweichend sind eingeschossig festgesetzte Vorbauten mit Flachdächern zulässig.

Überhalb eines Staffelgeschosses sind keine weiteren Dachgeschosse zulässig. Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

9.2 NEBENANLAGEN

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind in Farbe und Material wie der zugehörige Hauptbaukörper auszuführen. Carports sind auch in Holz zulässig.

9.3 FREISTEHENDE MASTEN

In den Baugebieten sind freistehende Masten für Antennen- und sonstige Sendeanlagen nur bis zu einer Höhe von max. 10 m zulässig.

9.4 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MI MISCHGEBIETE

MK KERNGEBIETE

SO SONSTIGE SONDERGEBIETE - TOURISMUS

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(0,4) GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

III/III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTMAß

FH FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMAß MIT BEZUG AUF NN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE

a ABWEICHENDE BAUWEISE

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

BAUGRENZE

BAULINIE

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATES BEREICHES

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FÜR SPORT- UND SPIELANGEBOT

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

ÖFFENTLICHE VERWALTUNGEN

KIRCHEN UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

VERKEHRSLÄCHEN

STRAßENBEGRENZUNGSLINIE

STRAßENVERKEHRSLÄCHEN

VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

FUBWEG

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

UNTERIRDISCHE LEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHEN

PARKANLAGE

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES

WASSERSCHONGEBIET

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER NARNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINCHAFTSANLAGEN

Ga GARAGEN

St STELLPLÄTZE

TGa TIEFGARAGEN

GSt GEMEINCHAFTSANLAGEN

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

FLACHDACH / MANSARDDACH

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN

FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

HÖHENPUNKTE

BÖSCHUNGEN

ZAUN, VORHANDEN

KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN