

TEIL B: TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1(1) BauGB)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) ist gemäß § 1 Abs.5 BauNVO die Nutzung Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen "Gartenbaubetriebe", "Tankstellen" und "Sonstige Gewerbebetriebe" nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 In den reinen Wohngebieten (WR) sind gemäß § 1 Abs.6 BauNVO die genannten Ausnahmen nicht zulässig.

1.3 Die festgesetzte Zweigeschossigkeit der Baukörper im südlichen Teil des Plangebietes kann als Ausnahme auf drei Vollgeschoße angehoben werden, wenn der Baukörper dem sozialen Wohnungsbau dient, eine maximale Traufhöhe von 8m nicht überschreitet und die Dachneigung kleiner, oder gleich 40 Grad ist.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1 Nr. 1 und 2 BauGB + § 22/23 BauNVO)

2.1 Abweichungen bis zu 1.5 m sind von Baulinien und Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (wie Treppenhäuser, Erker o. Vordächer) bedingt sind.

3.0 NEBENANLAGEN UND GARAGEN/STELLPLÄTZE (§ 9 ABS.1(4) BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten grundsätzlich zulässig, sofern nach maximal 4 Stellplätzen eine mindestens 2m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung erfolgt, zusätzlich ist eine Übergrünung durch Carports mit Kletterpflanzen: Hopfen, Geißblatt und Waldrebe festgesetzt.

Im Baugebiet WA1 sind Garagen und Nebenanlagen nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen sind mit der gleichen Dachdeckung wie das Haupthaus herzustellen. Geneigte Garagendachflächen müssen eine Dachneigung von mindestens 28 Grad aufweisen.

4.0 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sowie Erhaltung von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB.

4.1 In den Straßenraum der HAUPTerschließung sind gemäß Planzeichnung im Abstand von 8 - 10 Metern Birken anzupflanzen.

Betula pendula - Weißbirke 4 x v. Hochstamm 16 - 18

4.2. In den Grünstreifen am Wanderweg sind gemäß Planzeichnung Vogelkirschen zu pflanzen.

Prunus avium - Vogelkirsche
Heister 2 x v. 200 - 250

4.3 Auf die platzartige Erweiterung sind 2 Linden in Anlehnung an die Planzeichnung anzupflanzen.

Tilia cordata - Winterlinde
Hochstamm 3 x v. 16 - 18

4.4 Die innerhalb der Baugrundstücke dargestellten Baumstandorte sind mit folgenden Arten und Qualitäten zu erfüllen.

<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Betula pendula</i>	- Birke
Heister 2 x v. 200 - 250	

4.5 Die neu anzulegenden Knicks sind gemäß Planzeichnung mit Systemskizze anzulegen. Die zu verwendenden Arten sind:

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Enonymus europaea</i>	- Pfaffenhut
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Populus tremula</i>	- Zitterpappel
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere
Qualität: Leichte Sträucher 1 x v. 70 - 90 bzw. Leichte Heister 1 x v. 80 - 100	

4.6 Am Durchlaß für die nach Norden führende Wohnstraße sind 2 Überhälter zu pflanzen.

Quercus robur - Stieleiche
Stammbusch 3 x v. 12 - 14

4.7 Die ausgewiesenen Grünflächen zwischen Knicks und geplanten Straßen sind zu einem Vogelbeer - Feldahorn - Gebüsch zu entwickeln.

Acer campestre - Feldahorn
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
je 2 x v. Heister 125 - 150

4.8 Die anzupflanzenden Hecken sind als Flieder- oder Weißdornhecke anzulegen. Die Pflege als Schnitthecke ist zulässig.

Crataegus monogyna - Weißdorn oder
Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder

4.9 Die notwendigen Knickdurchbrüche sind so vorzunehmen, daß vorhandene Überhälter erhalten bleiben.

5.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT LANDSCHAFT AUF GRUNDSTÜCKS- UND VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die im Baugebiet anfallenden überschüssigen Erdmassen sind für die geplanten Knickwälle zu verwenden sowie innerhalb der ausgewiesenen Flächen max. 30 ccm aufzuschütten

5.2. Innerhalb der platzartigen Erweiterung sind mindestens 120 qm als Rasen und Schotterrasen anzulegen.

5.3 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, der Erschließungsanlagen einschließlich der Park- und Stellplätze sind Abgrabungen und Aufschüttungen in den rückwärtigen Gartenflächen nicht zulässig.

6.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT AUF AUSGEWIESENEN GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

6.1 Die vorhandenen Knicks sind innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünstreifen von 10 Metern Breite (5 Meter an der Westgrenze und am Fackelrader Redder) zu pflegen und zu entwickeln. Nicht zulässig sind Ablagerungen, Befestigungen, Bepflanzung, Düngung. Zulässig ist die sporadische Mahd der Säume sowie die Offenhaltung eines Rasenweges für Schnitтарbeiten im Winter.

6.2 Die ausgewiesenen Wiesenflächen sind 2 x jährlich, bei Bedarf auch öfter zu mähen. Düngung und Entwässerung sind nicht zulässig.

6.3 Die ausgewiesenen Flächen am Nord-West-Rand des Plangebietes sind der Sukzession zu überlassen. Der obere Abschnitt des Grabens an der Binsenwiese ist zu schließen (30 m).

6.4 Die ausgewiesene Spielfläche soll sich aus den Elementen Erdhügel, Mulden, Baumstämmen und Findlinge zusammensetzen.

6.5 Das anfallende Oberflächenwasser ist in Gräben und Becken gemäß Planzeichnung aufzufangen. Der Überlauf erfolgt natürlich, der vorhandenen Topographie folgend. Die Einläufe können ggfs. mit Feldsteinen befestigt werden. Die Pflegearbeiten sind auf Entschlammung und Mahd der Gräbenufer zu beschränken. Die Ausbildung der Erdbecken erfolgt gemäß Systemschnitt mit Uferneigungen $\geq 1 : 3$.

6.6 Weitere Retentionsbereiche sind die ausgewiesenen Knickschutzstreifen in Gräben, sowie die Grünfläche im Nordwesten.

7.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

7.1 Höhenlage: Bauliche Anlagen dürfen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Die Bezugshöhe zur Errichtung baulicher Anlagen ist die Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Straße. Bei abfallendem oder ansteigendem Gelände kann die Sockelhöhe (0,60 m) um das Maß des natürlichen Geländeverlaufes reduziert/ergänzt werden.

7.2 In den Gebieten 1, 2, 3, 5, 6, und 9 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.)**

8.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS.4 BauGB I.V. MIT § 92 LBO)

8.1 Dach

Alle Hauptgebäude, sofern im Bebauungsplan mit einer Firstrichtung belegt, sind mit einem Satteldach oder Krüppelwalm zu versehen.

Die Dachneigung ist mit 40 +/- 5 festgesetzt, für die Eindeckung ist ein roter bzw. rotbrauner Betondachstein oder eine Dachpfanne vorzusehen.

Für die gekennzeichneten Zeltdächer ist eine Dachneigung von 20 +/- 5 festgesetzt, für die Eindeckung ist ein rot bzw. rotbrauner Betondachstein o. Dachpfanne, Zink oder Kupfer vorzusehen.

Ausgenommen von den obigen

Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schrägverglaste Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer.

8.2 Die Drenpelhöhe wird auf max. 50cm festgesetzt.

8.3 Fassade

Für alle Hauptgebäude in den Baugebieten ist für die Außenwandfläche ein roter / rotbrauner Ziegel, ein heller Putz, oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen.

Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

8.4 Fuß- und Radwege

Für die festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwege ist eine wassergebundene Deckung vorzusehen.

8.5 Park- und Stellplätze

Die Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Vorgesehen werden können insbesondere Pflastermaterialien mit Rasenfugen, Schotterrassen oder Rasengittersteine. Im Baugebiet WA1 sind Stellplätze ausschließlich in der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen zulässig.

8.6 Einfriedungen

Für die Grundstücksteile die an öffentliche Erschließungselemente grenzen ist als Einfriedung eine Hecke bis zu einer Höhe von 1,50 m vorzusehen.

8.7 Wintergärten

Wintergärten sind nur an den Einfamilienhäusern im WA1 und im WR zulässig.

Die Festsetzungen über die Dachneigung gelten auch für Wintergärten.

Für die Verglasung der Wintergärten sind ausschließlich stehende Fensterformate zu verwenden. Die Verglasung der Wintergärten tragenden Profile sind in einheitlicher Farbgebung vorzusehen. Hier sind die einzelnen Wintergärten durch gemauerte Wandscheiben vollständig zu trennen.

8.8 Schallschutzwand / Garagenzone

Die notwendige, östliche Wandscheibe der festgesetzten Nebenanlagen und/oder Garagenzone ist in rotem Mauerwerk ohne Öffnungen zu erstellen.

Die Mauerwerksteile sind je Hauseinheit durch einen Pfeiler, sowie durch eine Fassadenbegrünung zu gliedern.

9.0 IMMISSIONSSCHUTZ

~~9.1 Die Traufpunkthöhe der durch Baulinien festgesetzten Nebenanlagen und Garagenzone im Baugebiet WA-1 darf auf der Ostseite eine Höhe von 2,5 m bezogen auf das Straßenniveau der B 76 nicht unterschreiten (vgl. Anlage 1 der Begründung : Immissionsschutzberechnung und Prognose). Die hierzu erforderliche östliche Wandscheibe ist im Rahmen der Erschließungsarbeiten zu erstellen und zu gestalten (vgl. Gliederungspunkt 6.7) und gleichzeitig mit dem Beginn der Entwicklung der dahinterliegenden Bebauung fertigzustellen.~~

9.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB werden für die Gebäude die an der Bundesstraße B76 gelegenen WA Gebiete 5 bis 8, Maßnahmen der Grundgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind an den der Bundesstraße B76 zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen und gleichzeitig mit dem Beginn der Errichtung der dahinter liegenden Bebauung fertigzustellen.)*

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm- Maße (erf. $R'_{w,res}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" /dB(A)	Raumart
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w,res}$ /dB
III	61 bis 65	35

Nachweise zur Schallschuldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 (Ausgabe 11/89) zu führen.

Fenster von zum Schlafen vorgesehene Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehene, die im Lärmpegelbereich III liegen, so sind sie mit schalldämpften Zuluftöffnungen zu versehen.

ES GILT DIE BauNVO IN DER FASSUNG VOM 22. APRIL 1993

)* ergänzt aufgrund der Verfügung des Kreises vom 14.08.1996

)** ergänzt aufgrund satzungsergänzenden Beschlusses der Gemeinde Timmendorfer Strand vom 26.09.1996

)*** geändert aufgrund der Verfügung des Kreises vom 24.02.1997