

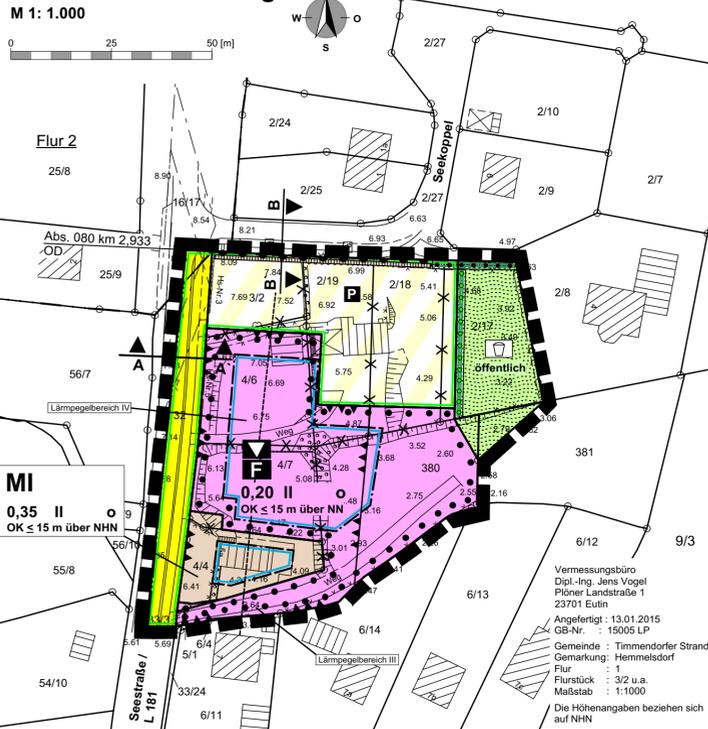
Gemeinde Timmendorfer Strand

- Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 69 -

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 22.01.2009, GVOBl. S. 6) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 69 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet östlich der L 181/Seestraße, südlich der Seekoppel, westlich des Hemmeldorfer Sees und nördlich der Seestraße in Hemmeldorf - Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

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

- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil der MI-Gebiete und somit im Plangebiet unzulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

- In den MI-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen zwischen den Baugrenzen und den zugehörigen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind gewerblich genutzte Terrassen oder Verkaufsflächen mit oder ohne Überdachung.
- Im MI-Gebiet sind je gewerblicher Nutzung bzw. an der Stätte der jeweiligen Leistung eine Anlage der Außenwerbung am Gebäude selbst bis zu einer Fläche von je 3 m² zulässig.

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO sind in der Gemeinbedarfsfläche ausnahmsweise Oberkanten der baulichen Anlagen von über 20 m über NN zulässig, wenn diese für die zweckgebundene Nutzung erforderlich und untergeordnet sind.

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Es dürfen im MI-Gebiet ausnahmsweise gewerblich genutzte Terrassen oder Verkaufsflächen mit oder ohne Überdachung außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, wenn die maximale Tiefe der Überschreitung von max. 4 m eingehalten wird.

3.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl in der Gemeinbedarfsfläche und im MI-Gebiet dürfen durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" und "kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" sind Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke, einschließlich einem Spielplatz, zulässig, wenn sie in der Gesamtheit der Feuerwehr- bzw. kulturellen Nutzung untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.

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

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (siehe Teil A: Planzeichnung) ist die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen“ (Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

- Material der Dächer:** Die Dächer sind aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden Materialien herzustellen oder als Gründächer. Abweichungen sind zulässig, wenn sie der Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen dienen.
- Einzaunung:**
 - Die durchgänge Einfriedigung der Gemeinbedarfsfläche zu den angrenzenden Grundstücken ist bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
 - Die in dem Teil A: Planzeichnung in der "öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz" festgesetzte "Grundstückseingrenzung" ist als Hecke, bepflanzt Wall oder lichtdurchlässiger Zaun, in dem Fall bis zu einer Höhe von max. 1,50 m, herzustellen.
- Dachneigung:** Es sind im MI-Gebiet ausschließlich gleichschenklige, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 25 Grad zulässig.
- Dachaufbauten:** Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf im MI-Gebiet höchstens die Hälfte der Traufseite dieser Dachseite betragen.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist.)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

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

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
OK ≤ 15 m Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Meter [m]
über NNH über Normalhöhennull (NNH) als Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze
 o offene Bauweise

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf
 kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 Feuerwehr

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Straßenverkehrsfläche
 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Parkplatz

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
 Spiel- und Bolzplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO)

Grundstückseingrenzung

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

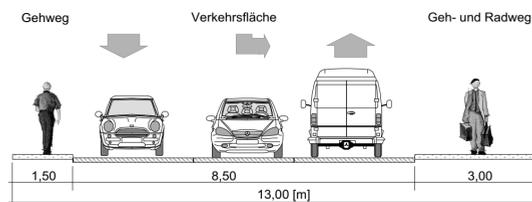
Abs. 080 km 2,933 OD Ortsdurchfahrtsgrenze (§ 4 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein - StrWVG vom 25.11.2003, GVOBl. 2003, 631)

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

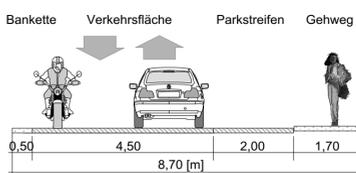
— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 -X- wegfallende Flur- und Grundstücksgrenzen
 4/6 Flurstücksbezeichnung
 vorhandene bauliche Hauptanlage
 6.69 Höhenpunkte
 Böschungen

Straßenquerschnitte

M 1: 100



A-A' Seestraße / L 181



B-B' Seekoppel

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Timmendorfer Strand eingesehen werden.

Verfasser:



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

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen, Planung und Energie vom 04.12.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 06.10.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/ Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 06.10.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Auf Beschluss des Ausschusses für Bauwesen, Planung und Energie vom 04.12.2014 wurde von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Der Ausschuss für Bauwesen, Planung und Energie hat am 01.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde die Begründung, haben in der Zeit vom 14.10.2015 bis zum 16.11.2015 während folgender Öffnungszeiten auf dem Flur des 1. Obergeschosses des Rathauses und im Fachdienst Bauverwaltung und Umweltschutz (Zimmer 28) der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand:
 Montag bis Freitag von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr
 Montag und Donnerstag von 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr
 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.10.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/ Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 06.10.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, 26.04.2016 Siegel (gez. Hatice Kara) - Bürgermeisterin -

Der katastermäßige Bestand am 29.02.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 29.03.2016 Siegel (gez. Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.03.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, 26.04.2016 Siegel (gez. Hatice Kara) - Bürgermeisterin -

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

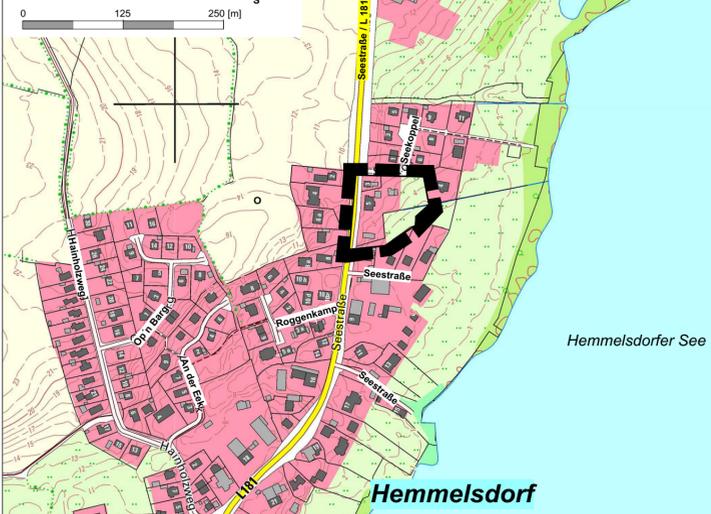
Timmendorfer Strand, 26.04.2016 Siegel (gez. Hatice Kara) - Bürgermeisterin -

Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung 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 28.04.2016 in den „Lübecker Nachrichten/ Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 28.04.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.04.2016 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, 29.04.2016 Siegel (gez. Hatice Kara) - Bürgermeisterin -

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 69



für das Gebiet östlich der L 181/Seestraße, südlich der Seekoppel, westlich des Hemmeldorfer Sees und nördlich der Seestraße in Hemmeldorf

- Dorfgemeinschaftshaus und Feuerwehr -
Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.