



PLANZEICHENERKLÄRUNG
GEM. BBAUG vom 18. AUGUST 1976 und BauNVO vom 15.09.1977

PLANZEICHEN	RECHTSGRÜNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN
	GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES URSPRUNGSPLANES NR. 4
	GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 I. ÄNDERUNG
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	SONSTIGES SONDERGEBIET (KURGEIET)
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
	GRUNDFLÄCHENZAH
	GESCHOSFLÄCHENZAH
	ZAH
	BAUWEISE
	OFFENE BAUWEISE
	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	ABWEICHENDE BAUWEISE
	OBERRIDISCHE UND NICHT OBERRIDISCHE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
	BAULINIEN
	PUFFERZONE
	FIRSTSTÄRKUNG VERBINDLICHE TRAUFGHÖHE
	DACHNEIGUNG
	FD FLACHDACH SD SATTELDACH
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
	SST GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
	TGA 1 TIEFGARAGE IN 1 EBENE
	VERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN
	ANPFLANZUNGS- bzw. ERHALTUNGSGEBIET
	ERHALTUNGSGEBIET FÜR EINZELBÄUME
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
	ÜBERGANGSBEREICH
	III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	KONFIG. FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	KONFIG. FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
	HOHENLINIEN
	LFD NUMMIERUNG DER ÄNDERUNGSPUNKTE

TEIL B - TEXT

Neufassung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen gelten auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.

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

1.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR-Gebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

1.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe, Nr. 5 Tischstellerei, Nr. 6 Ställe für Kleintierhaltung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet wird festgesetzt, daß gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke allgemein zulässig sind.

1.4 Sonstiges Sondergebiet - Kurgeliet - (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet - Kurgeliet - dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes für Kurzecke. Diese Betriebe müssen auf Fremdvorsorgung abgestimmt sein, d.h. Restaurationsräume und dgl. in angemessenem Umfang besitzen. Daneben sind Bau und Einrichtungen von Küchen, Kochischen, Schrankküchen und sonstigen Kocheinrichtungen in Zuarbeitung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.
Zulässig sind:
1. Überbergungsbetriebe, die insbesondere der Kur und auch der Erholung dienen;
2. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;
3. Läden, Schenke- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
4. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitern sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiterinnen.

1.5 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR I a - und WA I a Gebieten dürfen gem. § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

1.6 Auf den Baugrundstücken des Bebauungsplanes sind gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen wie z.B. Wohnwagen, Zelte, Gartenlauben und Garagenhäuser unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind in den WA- und WR-Gebieten je Baugrundstück bauliche Anlagen bis zu 5, -m Grundfläche und 2,20 m Höhe.
Diese Nebenanlagen sind jedoch in dem Bereich zwischen vorderer Baufucht und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBAUG)

2.1 Es wird festgesetzt, daß die zulässige Geschosflächenzahl in den SO-Gebieten ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 25 % zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

2.2 In dem in der Planzeichnung festgesetzten WR-, WA- und SO-Gebieten kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 25 % zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO).

2.3 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse um ein Staffageschoß zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 Abs. 5 BauNVO). Dachaufbauten über das Staffageschoß hinaus wie Fahrstuhlüberfahrten und Maschinenräume sind nicht zulässig.

3. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBAUG)

3.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) ist jegliche sichtbehindernde Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig.
Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0,70 m über O.K. Straße zurückzuschneiden.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAUG)

4.1 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der B 76 sind heimische immergrüne Sträucher als Lärm- und Immissionsschutz dicht anzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

4.2 Auf den nicht überbaubaren privaten und öffentlichen Grundstücksflächen in den WR-, WA- und SO-Gebieten ist der vorhandene Baumbestand zu erhalten, zu ergänzen und bei natürlichem Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen. Als Maß für den Baumbestand gilt die Forderung, daß mind. auf je 20 qm nicht überbaubare Fläche ein Baum vorhanden sein muß. Für Neupflanzungen sind als Standardbäume Ahorn und Douglasie (evt. Fichte), bei großen Freiflächen Trauben-, Rotelche und Lärche zu berücksichtigen. Bei der Anpflanzung von Laubbholz sind kräftige Hochstämmen von mind. 14-16 Stammumfang gem. in 1 m Höhe über dem Boden zu verwenden.

4.3 Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche entlang der Strandallee sind, soweit nicht anders verordnet ist, gärtnerische Anlagen (Rasen mit Busch- und Staudengruppen) einheitlich anzulegen und dauernd zu unterhalten.

5. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BBAUG)

Die Angaben über die Höhenlagen der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite. Soweit der Baubestand keine anderslautenden Festsetzungen enthält, dürfen bauliche Anlagen 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 Straßenmitte
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesite.

6. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

6.1 Für das Gebiet südlich des Anselweges
Abweichend von der offenen Bauweise können im Erdgeschoß Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Im Dachgeschoß ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

6.2 In der (a.B.) abweichenden Bauweise auf dem Flurstück 373/2 ist eine Gebäudelänge von über 50 m zulässig.

7. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBAUG)

7.1 Zur Erhaltung der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind alle Maßnahmen, die ihren Fortbestand gefährden, wie Verdrühtung des Bodens im Umkreis der Baumkrone, Grundwasseranhebung und Eingriffe in den Wurzelraum zu unterlassen.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBAUG)

8.1 Der oberirdische Bäumerteil der Tiefgaragen ist mit Sträuchern einzugrünen.

9. Die im Sondergebiet festgesetzten ausschließlichen Anschlüsse der Grundstücke an die Gorch-Fock-Straße werden aufgehoben.

Vorweg genehmigt wurden mit Erlaß des Landrates des Kreises Ostholstein vom 16.02.82 Az.: 611.02-047/B-4 (1)-H/SchU in Teil A - Planzeichnung die Ziffern 2, 3, 4 und 5 und im Teil B-Text alle Nummern, ausgenommen Nr. 2, 3 und 9.

Der Restbereich (im Teil A - Planzeichnung die Ziff. 1 und im Teil B - Text die Nr. 2, 3 und 9) wurde am 26.02.82 Az.: 611.02-042/B - 4(1) - Rest - H/SchU genehmigt.

Die entsprechenden Verfahrensvermerke und die Prämisse sind in der Anlage beigelegt.

SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GEBIET IN TIMMENDORFER STRAND ZWISCHEN STRANDALLEE UND B 76 VON STRANDALLEE 164 BIS ZUR EINMÜNDUNG DER POSTSTRASSE IN DIE STRANDALLEE

Aufgrund des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2236), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1979 (BGBl. I. S. 149) und des § 1 des Gesetzes über baugestalterische Festsetzungen vom 10.04.1969 (OGBl. Schl.-H. S. 39) i.V. mit § 1 der Ersten Durchführungsvorschrift zum BBauG vom 07.12.1969 (OGBl. Schl.-H. S. 198) sowie § 11 Abs. 1 und 2 der Landesbaugesetz i.d.F. vom 20.06.1975 (OGBl. Schl.-H. S. 141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.1979 (OGBl. Schl.-H. S. 260) wird nach der abschließenden Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 (P.N.) für das Gebiet in Timmendorfer Strand durch den Rat der Gemeinde Timmendorfer Strand, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.02.1982

Die Freizeithilfe Bürgerstellern gem. § 2 Abs. 2 BBAUG ist am 02.02.1982 durch den Rat der Gemeinde Timmendorfer Strand beschlossen.

1. den 08.04.1982
Bürgermeister

2. den 08.04.1982
Bürgermeister

3. den 08.04.1982
Bürgermeister

4. den 08.04.1982
Bürgermeister

5. den 08.04.1982
Bürgermeister

6. den 08.04.1982
Bürgermeister

7. den 08.04.1982
Bürgermeister

8. den 08.04.1982
Bürgermeister

9. den 08.04.1982
Bürgermeister

10. den 08.04.1982
Bürgermeister

11. den 08.04.1982
Bürgermeister

12. den 08.04.1982
Bürgermeister

13. den 08.04.1982
Bürgermeister

14. den 08.04.1982
Bürgermeister

15. den 08.04.1982
Bürgermeister

16. den 08.04.1982
Bürgermeister

17. den 08.04.1982
Bürgermeister

18. den 08.04.1982
Bürgermeister

19. den 08.04.1982
Bürgermeister

20. den 08.04.1982
Bürgermeister

21. den 08.04.1982
Bürgermeister

22. den 08.04.1982
Bürgermeister

23. den 08.04.1982
Bürgermeister

24. den 08.04.1982
Bürgermeister

25. den 08.04.1982
Bürgermeister

26. den 08.04.1982
Bürgermeister

27. den 08.04.1982
Bürgermeister

28. den 08.04.1982
Bürgermeister

29. den 08.04.1982
Bürgermeister

30. den 08.04.1982
Bürgermeister

31. den 08.04.1982
Bürgermeister

32. den 08.04.1982
Bürgermeister

33. den 08.04.1982
Bürgermeister

34. den 08.04.1982
Bürgermeister

35. den 08.04.1982
Bürgermeister

36. den 08.04.1982
Bürgermeister

37. den 08.04.1982
Bürgermeister

38. den 08.04.1982
Bürgermeister

39. den 08.04.1982
Bürgermeister

40. den 08.04.1982
Bürgermeister

41. den 08.04.1982
Bürgermeister

42. den 08.04.1982
Bürgermeister

43. den 08.04.1982
Bürgermeister

44. den 08.04.1982
Bürgermeister

45. den 08.04.1982
Bürgermeister

46. den 08.04.1982
Bürgermeister

47. den 08.04.1982
Bürgermeister

48. den 08.04.1982
Bürgermeister

49. den 08.04.1982
Bürgermeister

50. den 08.04.1982
Bürgermeister

51. den 08.04.1982
Bürgermeister

52. den 08.04.1982
Bürgermeister

53. den 08.04.1982
Bürgermeister

54. den 08.04.1982
Bürgermeister

55. den 08.04.1982
Bürgermeister

56. den 08.04.1982
Bürgermeister

57. den 08.04.1982
Bürgermeister

58. den 08.04.1982
Bürgermeister

59. den 08.04.1982
Bürgermeister

60. den 08.04.1982
Bürgermeister

61. den 08.04.1982
Bürgermeister

62. den 08.04.1982
Bürgermeister

63. den 08.04.1982
Bürgermeister

64. den 08.04.1982
Bürgermeister

65. den 08.04.1982
Bürgermeister

66. den 08.04.1982
Bürgermeister

67. den 08.04.1982
Bürgermeister

68. den 08.04.1982
Bürgermeister

69. den 08.04.1982
Bürgermeister

70. den 08.04.1982
Bürgermeister

71. den 08.04.1982
Bürgermeister

72. den 08.04.1982
Bürgermeister

73. den 08.04.1982
Bürgermeister

74. den 08.04.1982
Bürgermeister

75. den 08.04.1982
Bürgermeister

76. den 08.04.1982
Bürgermeister

77. den 08.04.1982
Bürgermeister

78. den 08.04.1982
Bürgermeister

79. den 08.04.1982
Bürgermeister

80. den 08.04.1982
Bürgermeister

81. den 08.04.1982
Bürgermeister

82. den 08.04.1982
Bürgermeister

83. den 08.04.1982
Bürgermeister

84. den 08.04.1982
Bürgermeister

85. den 08.04.1982
Bürgermeister

86. den 08.04.1982
Bürgermeister

87. den 08.04.1982
Bürgermeister

88. den 08.04.1982
Bürgermeister

89. den 08.04.1982
Bürgermeister

90. den 08.04.1982
Bürgermeister

91. den 08.04.1982
Bürgermeister

92. den 08.04.1982
Bürgermeister

93. den 08.04.1982
Bürgermeister

94. den 08.04.1982
Bürgermeister

95. den 08.04.1982
Bürgermeister

96. den 08.04.1982
Bürgermeister

97. den 08.04.1982
Bürgermeister

98. den 08.04.1982
Bürgermeister

99. den 08.04.1982
Bürgermeister

100. den 08.04.1982
Bürgermeister