

# BEBAUUNGSPLAN NR. 18 B, 2. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG SOWIE TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 37 DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstrasse 40, 23701 Eutin (Tel.: 04521/7917-0).

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1: 1.000



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

### I. FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - WA** ALLGEMEINE WOHNBEZIRKE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO
  - SO** SONDERGEBIETE, DIE DER ERHOLUNG DIENEN ..... § 10 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - (0,75)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
  - 0,3** GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
  - III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
  - im UG. BAUGRENZE IM UNTERGESCHOß
  - OK 12m über OK EGF** OBERKANTE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN ALS HÖCHSTMASS § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
  - BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
    - OFFENE BAUWEISE
    - NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
  - BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - VERKEHRSLÄCHEN**
    - STRASSENABGRENZUNGSLINIE
    - STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
    - VERKEHRSGRÜN

### RECHTSGRUNDLAGEN

- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
- § 10 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
- ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
  - UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
  - St STELLPLÄTZE
  - TGa TIEFGARAGEN
  - ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO

### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNG

- FD FLACHDACH
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
  - VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
  - VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
  - 124 FLURSTÜCKSBEGINNEN
  - VORHANDENE BÄUME
  - ZAUN, VORHANDEN
  - KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

### III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- UMGRENZUNGEN VON FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET-

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 1990

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)

#### 1.1 ALLGEMEINES WOHNBEZIRK

(§ 4 BauNVO)

In dem in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO die Ausnahme Ziffer 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind die Ausnahmen

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
  - Nr. 5 Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 SONDERGEBIET FERIENHAUSGEBIET

(§ 4 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Ferienhausgebiet - dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen.

- (2) Zulässig sind
  - 1. Ferienwohnungen,
  - 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - 3. Erholungsheime,
  - 4. Schank- und Speisewirtschaften,
  - 5. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
  - 6. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
  - 7. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.
  - 8. Räume nach § 13 BauNVO für Gesundheit und Erholung dienende Berufe.
  - 9. im Haus Strandallee 42 (Flurstück 123) und an der Waldkappelle 24 (Flurstück 122/3) sonstige Wohnungen.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Verwaltungen (öffentliche Verwaltung Rathaus)
- 2. sonstige dem Gebiet dienende nicht störende Gewerbebetriebe.

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

#### 2.1 ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 150 von Hundert überschritten werden, höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75.

#### 2.2 GARAGENGESCHOSSE

(§ 21a Abs. 1 BauNVO)

Garagengeschosse sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

### 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdschoßfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite. Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt ist, 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 Gebäudeseite,
  - c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

Hinweis:  
Die Baumschutzsatzung vom 26.09.2003 der Gemeinde Timmendorfer Strand ist zu beachten.

## ÜBERSICHTSPLAN

### TEILAUFBEBUNG

M 1: 2.000



## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a (Bebauungsplan der Innenentwicklung) des Baugesetzbuches (vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (vom 22.01.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18b sowie Teilauflhebung des Bebauungsplanes Nr. 37 der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen der Strandallee (Haus Nr. 36 - 48) und der Waldkappelle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Bauwesen vom 04.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ab dem 20.11.2008. Auf die Bekanntmachung wurde durch Hinweis in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Ostholstein Süd“ am 21.11.2008 hingewiesen.
2. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 13 Abs. 2 i. V. m. 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 10.12.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat am 12.11.2008 den Entwurf der Bebauungsplanänderung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben zuletzt in der Zeit vom 15.01.2009 bis zum 16.02.2009 während der Dienststunden nach § 13 Absatz 2, Halbsatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Internet unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ab dem 23.12.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Ostholstein Süd“ am 06.01.2009 bekannt gemacht.
5. Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat am 26.02.2009 erneut den Entwurf der Bebauungsplanänderung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.4) geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2009 bis zum 15.05.2009 während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Der Hinweis auf die Bereitstellung der ortsüblichen Bekanntmachung des erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses im Internet am 06.04.2009 unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) wurde am 07.04.2009 durch Ausdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Ostholstein Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Im Internet ist darauf hingewiesen worden, dass während der Auslegungsfrist die öffentlichen Auslegungen Anregungen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der katastermäßige Bestand am 22.10.2008 sowie die genehmigten Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.06.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 17.09.2009 durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bekanntmachung im Internet unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ist in den „Lübecker Nachrichten - Ausgabe Ostholstein Süd“ am 17.09.2009 hingewiesen 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 Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.09.2009 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, 17.9.2009  
 (Popp) - Bürgermeister -

Timmendorfer Strand, 17.9.2009  
 (Popp) - Bürgermeister -