

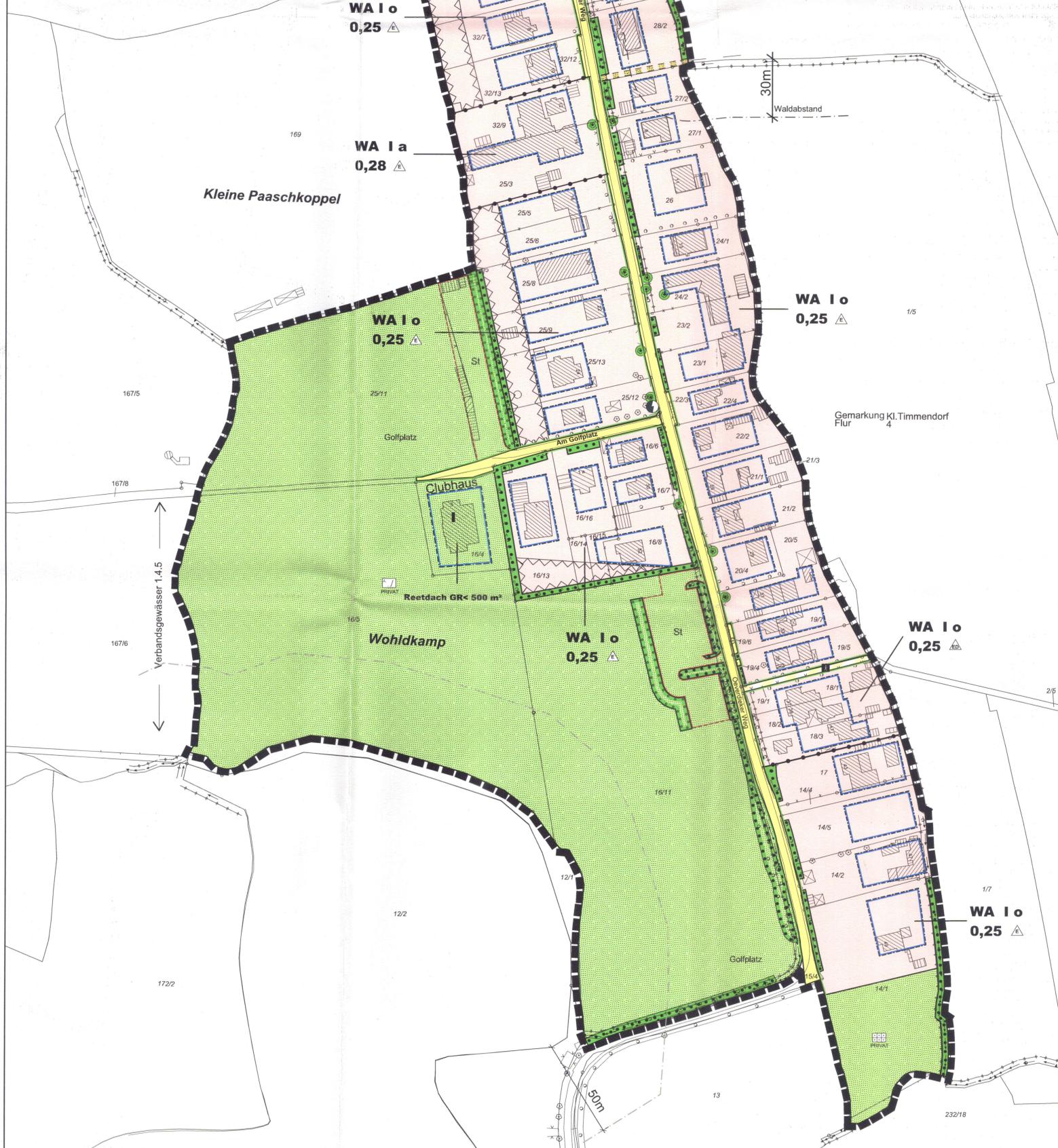
# BEBAUUNGSPLAN NR. 35 NEUAUFSTELLUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

M 1:1.000



Gemeinde Ratekau  
Gemarkung Luschendorf  
Flur 1886



## PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1-11 BauGB § 4 BauGB
	ALLGEMEINE WOHNBEIHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>		
<b>I</b>	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
<b>0,28</b>	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	OFFENE BAUWEISE	
	ABWEICHENDE BAUWEISE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>VERKEHRSLINIEN</b>		
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSLINIEN	
	VERKEHRSLINIEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	
	FUSSWEG	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b>		
	ELEKTRIZITÄT (TRANSFORMATORENSTATION)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB
<b>GRÜNFLÄCHEN</b>		
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
	HAUSGARTEN	
	GOLFPLATZ	
<b>PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b>		
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DES FLST. 42 ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	z. B. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB
	STELLPLATZE	
<b>II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
<b>III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN</b>		
	WALDSCHUTZSTREIFEN	§ 24 LWaldG
	50m - SCHUTZSTREIFEN AN GEWÄSSERN	§ 35 LNatSchG

## TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 15 BauNVO)
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten ist gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO die Ausnahme des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Dabei sind der Bau und die Einrichtung von Küchen und Kochinseln bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern unzulässig.
  - Ferienwohnungen gem. § 13 a Satz 2 BauNVO sind nur bei baulich untergeordneter Bedeutung gegenüber der Hauptnutzung zulässig.
  - In den in der Planzeichnung festgesetzten WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO Ferienwohnungen nach § 13a Satz 1 BauNVO als sonstige nicht lörende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit § 16 und 18 BauNVO)
  - HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Die Höhe baulicher Anlagen darf nicht mehr als 9,00 m über der nach § 9 Abs. 3 BauGB festgesetzten Höhenlage baulicher Anlagen liegen.
  - BAUWEISE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO)
    - BAUWEISE** (§ 22 BauNVO) Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ist in der abweichenden Bauweise ein Gebäude über 50 m Länge zulässig.
    - ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 23 BauNVO) Terrassen sind gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig; soweit die insgesamt zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
  - MINDESTBREITE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) Die Mindestbreite der Baugrundstücke für Einzelhäuser bezogen auf den Oeverdieker Weg beträgt für die Grundstücke an der Ostseite des Oeverdieker Weges 16 m und an der Westseite sowie Am Golfplatz 20 m.
  - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten und in einer Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig.
  - FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO, § 84 LBO) Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach LBO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen und/oder mit großwüchsigen Obstbäumen zu begrünen.
  - HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB) Die Erdgeschossfußbodenhöhe baulicher Anlagen darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:
    - bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte
    - bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenseite, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite
    - bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenseite, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
  - BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO) **DACHFORMEN DER HAUPTGEBÄUDE DER BAULICHEN ANLAGEN** Es sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 40° ± 5° zulässig.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand durch das Planungsbüro Ostholstein, Trommsdorff 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13 / § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.05.2018 folgende Satzung über den B-Plan Nr. 35 Neuaufstellung für die Ortschaft Oeverdiek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauen, Energie und Umwelt vom 01.12.2016.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.12.2016 durchgeführt.
  - Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 20.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.09.2017 bis zum 13.10.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, „Ostholsteiner Nachrichten Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 01.09.2017 unter [www.timmendorfer-strand.org](http://www.timmendorfer-strand.org) ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 9 Abs. 2 BauGB am 07.09.2017 über die Stellungnahme aufgefordert.
- Timmendorfer Strand, den 26.06.2018
1. Stellv. d. Bürgermeisterin
- Eutin, den 05.06.2018
- Offentl. Best. Verm.-Ing.-
- Timmendorfer Strand, den 26.06.2018
1. Stellv. d. Bürgermeisterin
- Timmendorfer Strand, den 26.06.2018
1. Stellv. d. Bürgermeisterin
- Timmendorfer Strand, den 04.03.18
1. Stellv. d. Bürgermeisterin

## SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 35 für die Ortschaft Oeverdiek

## ÜBERSICHTSPLAN M 1: 10.000

