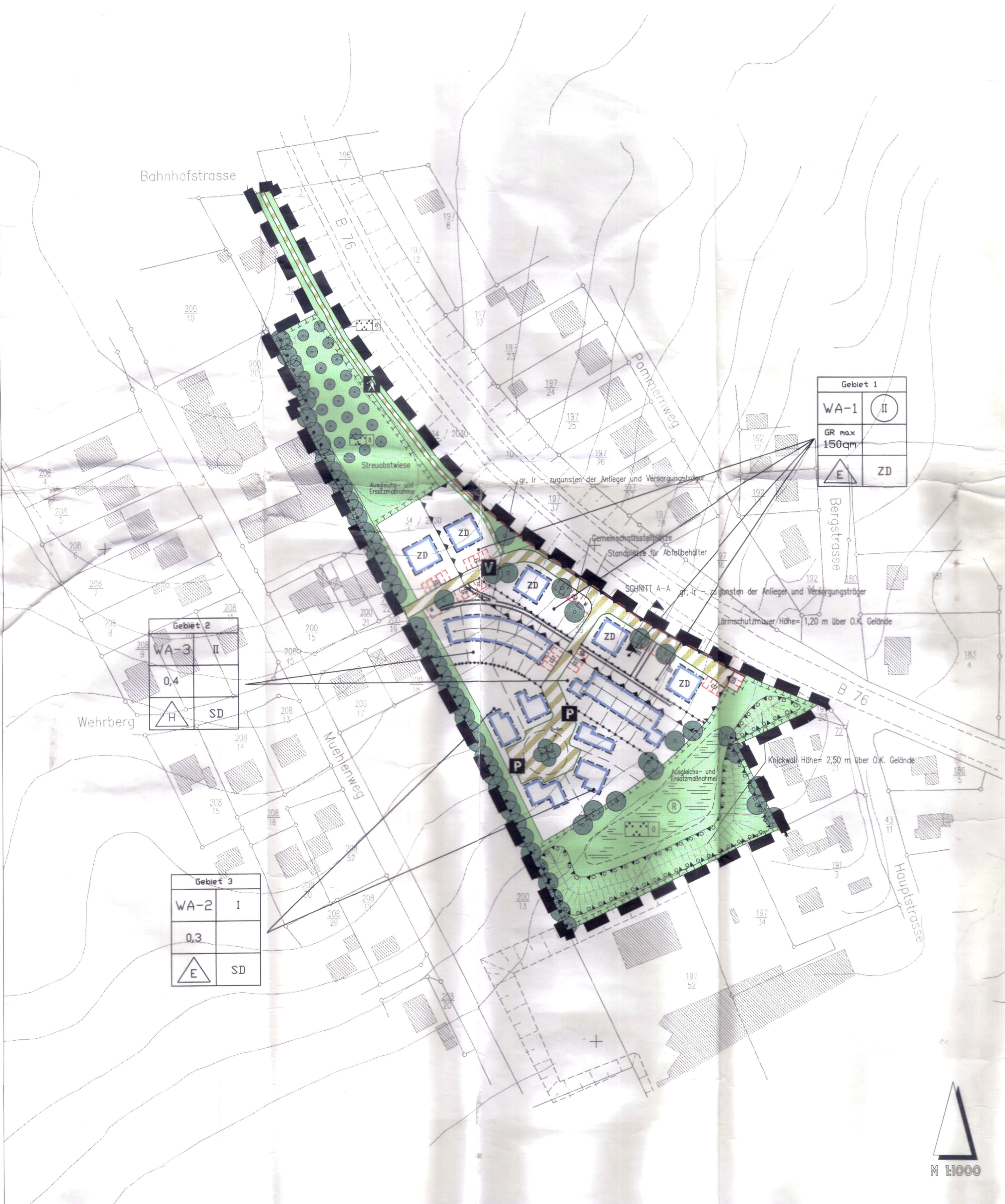


# SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ZUM BP53 - GEBIET SÜDLICH DER BAHNHOFSTRASSE

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1(1) Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB -, Par. 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO -)

WA allgemeines Wohngebiet (Par.4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par.16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
GR Grundfläche  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
ZD Zahl der Vollgeschosse zwingend

E Einzelhaus  
ED Einzel- und Doppelhaus  
HA Hausgruppe

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

SD Satteldach  
ZD Zeltdach  
Baugrenze  
Firstrichtung

Verkehrsflächen (Par.9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsberuhigter Bereich  
Fußgängerbereich

Grünflächen (Par.9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Zweckbestimmung  
Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
öffentlich  
Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Hochwasserrückhaltebecken  
Begrenzung

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Par. 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25, Abs.6 BauGB)

Erhaltung von Bäumen  
Erhaltung von Knicks gemäß Par. 38 LNatSchG

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Par. 8a BNatSchG, Par. 6 Abs.4 LNatSchG, Par. 9 Abs.4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Knickbepflanzung)  
Anpflanzungen von Bäumen (Par.9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (Par.9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (Par.9 Abs.7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. Par.1 Abs.4, Par.16 Abs.5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Verkehrsmittel zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Lärmschutz -  
Zweckbestimmung der Lärmschutzmaßnahme:  
1) ALm/W = Lärmschutzwall 2) ALm/M = Lärmschutzmauer  
3) PLm = Passive Lärmschutzmaßnahmen (siehe auch Teil-B Text, Pkt. 8.0)  
Lärmschutzmauer, h= 1,20 m (Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
GSt Gemeinschaftsstellplätze (Par.9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)  
GA Gemeinschaftsanlage, Standplätze für Abfallbehälter (Par.9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)  
N Mallsammelplatz

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücknummern  
bestehende Flurstücksgrenzen  
geplante Flurstücksgrenzen  
Versickerungsbereich für Regenrückhaltebecken

**DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

Schnitt A-A  
Anliegerstraße  
M 1:250

Schallschutzmauer h= 1,20 m über OK Gelände

vorhandene Böschung umfangreich eingeebnet

Fahrbahn, Poligonpflaster anthrazitfarbig  
Seitenstreifen, wassergebunden  
dreiteilige Pflasterterrasse

## TEIL B: TEXT

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1(1) BauGB i.V. mit Par. 4 BauNVO)

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 Im Gebiet WA-1 sind 5 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.  
1.3 Im Gebiet WA-2 und WA-3 ist jeweils nur 1 Wohneinheit pro Gebäude zulässig.

2.0 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 ABS.1(1) UND 2) BauGB UND § 22 UND 23 BauNVO )

2.1 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von 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 In allen Baugebieten - mit Ausnahme des Gebietes 3 - sind Stellplätze gemäß Par. 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den gekennzeichneten Grundstücksflächen oder innerhalb der Baugrenzen und / oder Tiefgaragen zulässig.  
Garagen sind mit der gleichen Dachdeckung wie das Haupthaus herzustellen. Geneigte Garagendachflächen müssen eine Dachneigung von mind. 28 Grad aufweisen. Nach maximal 4 Stellplätzen hat eine mindestens 2m breite, gärtnerisch gestaltete Unterbrechung zu erfolgen, zusätzlich ist eine Übergrünung durch Carpports mit Kletterpflanzen: Hopfen, Geißblatt und Waldrebe festgesetzt.

4.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND GEWÄSSERN (§ 9 ABS.1(25A+B) BauGB)

4.1 Die Anpflanzungen auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Bepflanzung in Baumschulqualität herzustellen und auf Dauer zu erhalten.  
4.2 Die festgesetzten Knickbestände einschließlich der Schutzreusen sind in einer Breite von 7,0m naturnah auf Dauer zu erhalten und extensiv zu pflegen.

5.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

5.1 Gemäß § 9 Abs.2 BauGB wird für die Höhenlage der baulichen Anlagen folgende Festsetzung getroffen:  
Soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, dürfen bauliche Anlagen nicht höher als 0,60m 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. Für die zweigeschossigen Baubereiche ist eine maximale Traufhöhe von 7,0m und für eingeschossigen Baubereiche von 3,5m einzuhalten.

6.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE AUSSEHE ERSTELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS.4 BauGB i.V. MIT PARAGRAPHE 92 LBO)

6.1 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 eine rote bzw. rotbraune Betondachstein oder Dachplatte vorzusehen.  
Für die gekennzeichneten Zeltdächer ist eine Dachneigung von 20 +/- 5 festgesetzt, für die Eindeckung ist ein roter bzw. rotbrauner Betondachstein oder Dachplatte, Zink oder Kupfer vorzusehen. Ausgenommen von den obigen Festsetzungen zur Dachneigung und Dachdeckung sind schrägvergente Dachflächen oder Sonnenkollektoren, sowie begrünte Dächer.

6.2 Fassade  
Für alle Hauptgebäude in den Baugebieten ist für die Außenwandfläche ein roter / rotbrauner Ziegel, ein heller Putz, ein heller Holz- oder Holz als Fassadenmaterial vorzusehen. Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig.

6.3 Fuß- und Radwege  
Für die festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwege außerhalb der Straßenräume ist eine wassergebundene Deckung vorzusehen.

6.4 Park- und Stellplätze  
Die Park- und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten. Vorgesehen werden können insbesondere Pflastermaterialien mit Rosenfugen, Schotterrosen und Rasengittersteine.

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

7.0 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER NATUR (§ 9 Abs. 1(20) BauGB)

7.1 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen, der Erschließungsanlagen einschließlich der Park- und Stellplätze sind Abragungen und Aufschüttungen in den rückwärtigen Gartenflächen (Hanglage) nicht zulässig.  
7.2 Die mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche im Baugebiet 2 ist durchlässig wassergebunden und wenn technisch erforderlich mit Rasengrunderde zu befestigen.

7.3 Das dem Regenrückhaltebecken zugeleitete Oberflächenwasser aus dem oberhalb liegenden Baugebiet ist durch Rückhalte- und Vorreinigungsstufen zu behandeln. Der Ausbau des Beckens ist naturnah zu gestalten und in die umliegende Grünfläche zu integrieren.

8.0 IMMISSIONSSCHUTZ

8.1 Gemäß Par.9(1) 24 BauGB werden für die Gebäude die an der Bundesstraße B76 gelegene WA II / Gebiet 1, Maßnahmen der Grundgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschemissionen festgesetzt. Dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind an der Bundesstraße B76 zugewandten Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.  
Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Werden sie ausnahmsweise an Gebäudefronten vorgesehen, die im Lärmpegelbereich III liegen, so sind sie mit schalldämmenden Zuluftöffnungen zu versehen.

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

## VERFAHREN :

Aufgrund des Par. 10 des Baugesetzbuches sowie nach Par.92 der LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 14.10.1993 und mit Genehmigung des Landrates des Kreises Ostholstein / und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.53 (Neuaufstellung) für das Gebiet südlich der Bahnhofstraße zwischen dem Mühlenweg und der B76 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.1.1997  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an dem Bekanntmachungstafeln vom 20.1.1997 bis zum 20.1.1997 / durch Abdruck in der Gemeindezeitung / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 20.1.1997 erfolgt.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.1.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

2) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach Par. 3 Abs.1/1 BauGB ist am 20.1.1997 durchgeführt worden. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 20.1.1997 nach Par. 3 Abs.1/2 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen worden. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.1.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.1.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

3) Die Gemeindevertretung hat am 20.1.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.1.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

4) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.1.1997 bis zum 20.1.1997 während folgender Zeiten nach Par. 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.1.1997 in der Gemeindezeitung / bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.1.1997 bis zum 20.1.1997 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.1.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

5) Der katastermäßige Bestand sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
..... den ..... - Der Vermesser -

6) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.1.1997 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.1.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

7) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 20.1.1997 bis zum 20.1.1997 während folgender Zeiten ..... erneut öffentlich ausliegen. (Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.1.1997 in der Gemeindezeitung / bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.1.1997 bis zum 20.1.1997 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach Par. 3 Abs. 3/2 i.V. mit Par. 13 Abs. 1/2 BauGB durchgeführt.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.1.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

8) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.1.1997 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 20.1.1997 gebilligt.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.1.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

9) Der Bebauungsplan ist nach Par. 11 Abs.1/Halbsatz 2 BauGB am 20.1.1997 dem Landrat des Kreises Ostholstein / im Innenministerium angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung / Eintrag vom 20.1.1997, Az. 20.1.1997/112-1993 die Eintragung des Bebauungsplans mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.1.1997 in der Gemeindezeitung / bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 20.1.1997 bis zum 20.1.1997 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Gemeindevertretung hat die Erfüllung der Aufgaben am 17.12.1996 beschlossen. Der von der Änderung betroffenen Erschließungsträger ist gemäß § 3 Abs. 3 i.V.m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.  
Timmendorfer Strand, den 20.01.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

10) Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.1.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

11) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 20.1.1997 (vom 20.1.1997 bis zum 20.1.1997) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (Par. 215 Abs. 2 BauGB und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (Par. 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 20.1.1997 in Kraft getreten.  
Gemeinde Timmendorfer Strand, den 20.01.1997 - Der Bürgermeister - *Hilmar*

Gemeinde Timmendorfer Strand  
Satzung über den Bebauungsplan Nr.53  
des Gebietes südlich der Bahnhofstraße  
zwischen dem Mühlenweg und der B76  
M. 1 : 1000  
Stand: Dezember 1996  
Gez. Br/Ch/GP *etdplanung brunne*