

BEBAUUNGSPLAN NR. 56, 1. ÄNDERUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Timmendorfer Strand durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de.



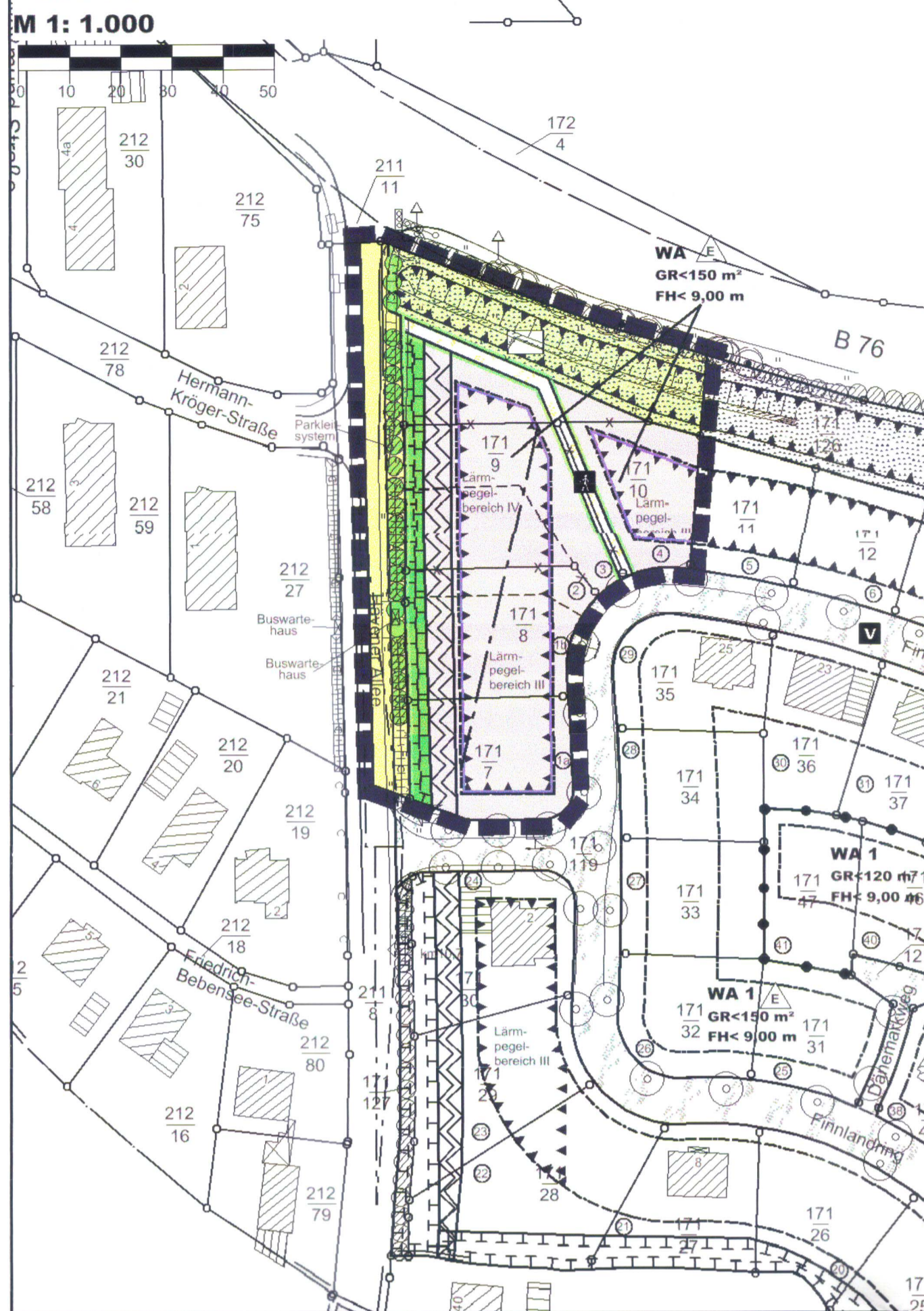
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.06.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Timmendorfer Strand für Grundstücke zwischen Finnlandring und Hävener Allee in Niendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Bauwesen vom 20.01.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Internet auf www.timmendorfer-strand.org ab dem 04.05.2011. Auf die Bekanntmachung wurde durch Hinweis in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 03.05.2011 hingewiesen.
- Der Ausschuss für Planung und Bauwesen hat am 31.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 10.05.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.05.2011 bis zum 14.06.2011 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 ab dem 04.05.2011 öffentlich bekannt gemacht worden. Ein Hinweis auf diese Veröffentlichung wurde in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 03.05.2011 bekannt gemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 20.07.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planlinien werden als richtig bescheinigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hier mit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind seit dem 06.02.2012 durch Andruck auf der Internetseite www.timmendorfer-strand.org ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die amtliche Bekanntmachung im Internet ist durch Bekanntmachung in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd“ am 12.02.2012 hingewiesen worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.02.2012 in Kraft getreten.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In allen WA-Gebieten sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.
In allen WA-Gebieten sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)
Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um 75 % zulässig.
- MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Größe der Baugrundstücke muss mind. 500 m² betragen.
- STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebengebäude, Garagen und Carports sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.
- ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Es sind max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Anbauverbotszone) sind bauliche Anlagen unzulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die festgesetzten Flächen sind als Gras- und Krautflur auszubilden.
Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen.
Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.
Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in den Rückhalteeinrichtungen des Baugebietes zurückzuhalten.
- LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für Außenbauteile der Obergeschosse mit Ausrichtung zur B 76 im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/ Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w.res=35/30 dB einzuhalten.
Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur B 76 bzw. K 15 im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/ Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w.res=35/30 dB einzuhalten.
Für Außenbauteile mit Ausrichtung zur B 76 bzw. K 15 im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/ Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R'w.res=40/35 dB einzuhalten.
Vollständig von den Verkehrslärmquellen abgewandte Gebäudesseiten können um 1 Stufe abgemindert werden.
Fenster von Schlafräumen einschließlich Kinderzimmern sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung von den straßenabgewandten Gebäudesseiten zulässt. Die Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämm-Maße zu berücksichtigen.
Für die Grundstücke mit der Nummerierung 1b, 2 und 3 sind die Aufenthaltsräume zu den östlichen und südlichen Gebäudesseiten hin zu orientieren, von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass Beeinträchtigungen nicht entstehen.

- ANPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf der festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen sind in lockerer Anordnung Bepflanzungen mit heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
Es ist je Baugrundstück ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Die anzupflanzenden Knickabschnitte sind mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu bepflanzen.
- HÖHENLAGE** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die festgesetzten max. zulässigen Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen darf nicht höher als 0,30 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.
- GESTALTUNG** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
Die Dachgestaltung ist gleichwinklig mit einer Neigung von 25-51° auszuführen. Pultdächer sind zulässig. Für Wintergärten und Grasdächer sind geringere Dachneigungen bis zu mind. 10° zulässig. Für Mansarddächer sind andere Dachneigungen zulässig.
Für die Dacheindeckung sind rote, rotbraune und anthrazitfarbene Dachpfannen zu verwenden. Grasdächer sind ebenfalls zulässig.
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind wie die zugehörige Hauptanlage auszuführen. Abweichungen in der Dachneigung und Flachdächer sind zulässig. Holzbauten sind ebenfalls zulässig.
Einfriedungen zur Haupterschließungsstraße sind mit Hecken aus Laubgehölzen oder bepflanzten Steinwällen vorzunehmen.

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN	
§ 9 Abs. 7 BauGB	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 4 BauNVO	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
	MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE
	MAX. ZULÄSSIGE FIRSHÖHE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§§ 22 und 23 BauNVO	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	VERKEHRSFLÄCHEN
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
	STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	FURWEG
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	GRÜNFLÄCHEN
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
	LÄRMSCHUTZANLAGE
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	ANPFLANZEN VON KNICKS
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	ERHALTEN VON KNICKS
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB	SONSTIGE PLANZEICHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES
	ABGRENZUNG DER LÄRMPFEGELBEREICHE

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	VORHANDENES GEBÄUDE
	GRUNDSTÜCKSBEZEICHNUNG
	SICHTDREIECKE
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE

SATZUNG DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 56

für Grundstücke zwischen Finnlandring und Hävener Allee in Niendorf

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 23. Juni 2011

