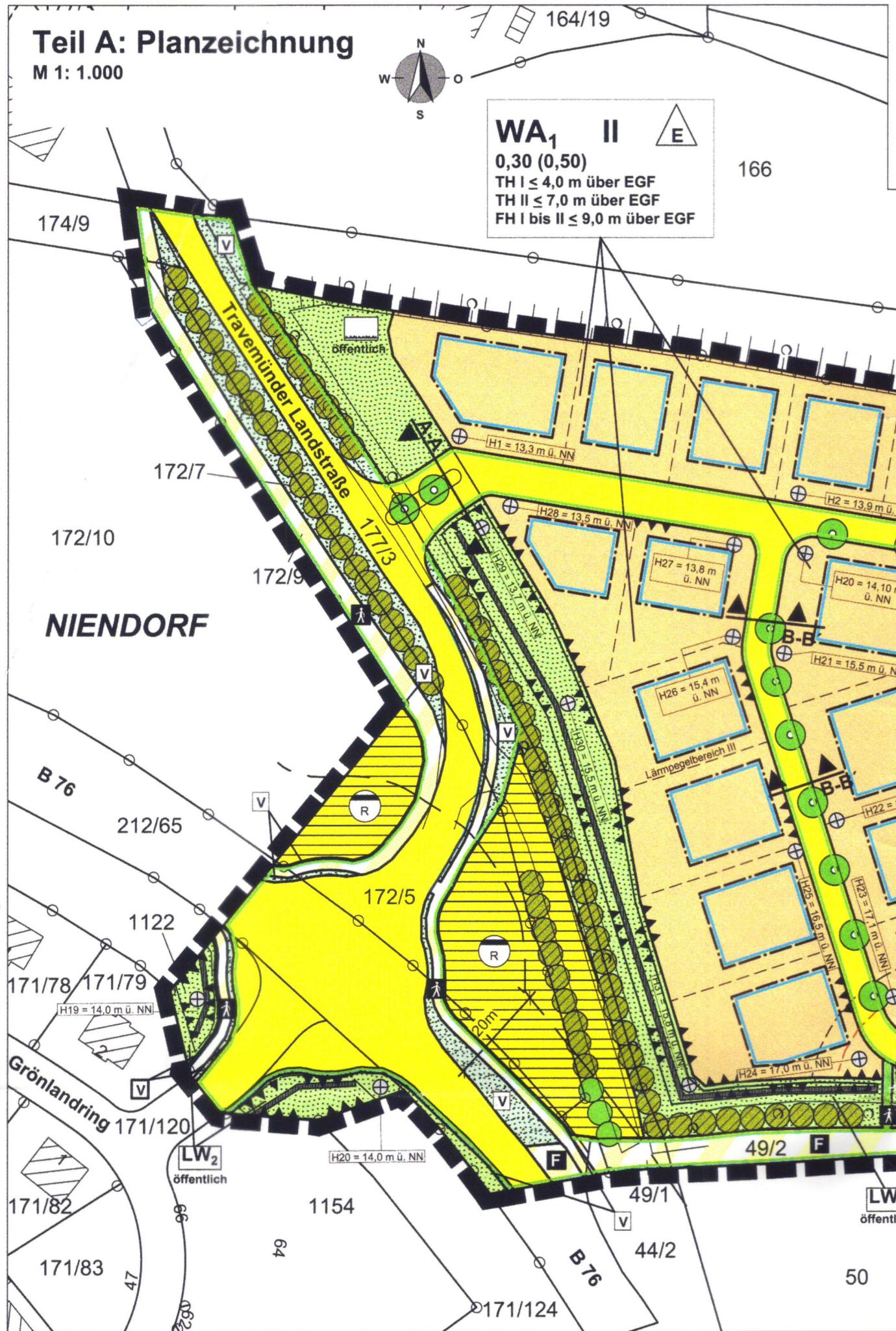


Gemeinde Timmendorfer Strand

- Bebauungsplan Nr. 67 -

Präambel

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722, geändert worden ist) sowie nach § 84 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 67 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - als Ausnahmen - genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im WA-Gebiet sind Garagen, Carports, hohbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsfläche unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)

In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenliegenden Gebäudeseite nicht mehr als 0,70 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Hohenbezugspunkt) auf der jeweiligen Straßenseite liegen. Bezugspunkt ist:

 - bei ebenem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt,
 - bei ansteigendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt abgewandten Gebäudeseite
 - bei abfallendem Gelände der nächstliegende festgesetzte Bezugspunkt, vermindernd um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.
- Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb dem WA-Gebiet darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist als Ausnahme in den WA-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 4 m Tiefe zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) In den WA- und WA-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugebiete verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken von 3 m gewahrt bleibt.
- Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den WA-Gebieten ist die Mindestbaugrundstücksgröße von 500 Quadratmeter (m²) je Wohnbaugrundstück nicht zu unterschreiten. Davon ausgenommen ist das Wohnbaugrundstück mit der überbaubaren Grundstücksfläche 1.
- Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-Gebieten sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

Teil A: Planzeichnung
M 1: 1.000

WA₁ II
0,30 (0,50)
TH I ≤ 4,0 m über EGF
TH II ≤ 7,0 m über EGF
FH I bis II ≤ 9,0 m über EGF

WA₂ II
0,40 (0,80)
TH I ≤ 4,0 m über EGF
TH II ≤ 7,0 m über EGF
FH I bis II ≤ 10,5 m über EGF

Hinweise:
A. **Einsichtnahme:** Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23669 Timmendorfer Strand eingesehen werden.
B. **Aufhebung:** Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 67 wird der Bebauungsplan Nr. 56 in dem betroffenen Teilbereich durch den Bebauungsplan Nr. 67 überplant.

C. Unterschreitung des Waldschutzstreifens: Eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 LWaldG wird in Aussicht gestellt, wenn in der Baugenehmigung nachweislich folgende Bedingungen erfüllt werden:
1. Neue bauliche Anlagen halten zum Wald einen Abstand von mindestens 25 m ein.
2. Im 30 m Waldschutzstreifen dürfen keine brennbaren Materialien gelagert, bzw. brennbare Stoffe und Geräte abgestellt werden.
3. Die Außenwände der Gebäude sind - mit Ausnahme von Fenster und Türen - aus nicht brennbaren Stoffen zu errichten.
4. Die Dächer mit Dachneigung sind mit Dachpfannen oder Betonsteinen einzudecken. Tragende Teile von Flachdächern sind aus Beton herzustellen. Kamine oder ähnliche offene Feuerstellen werden im 30 m Waldabstand nicht aufgestellt.

Planzeichnerklärung
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548, geändert worden ist.)

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,30 (0,25)
Geschoßflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

⊕ H4 = 16,8 m ü. NN
Höhenbezugspunkt in Metern (m) über Normalnull (NN) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TH I ≤ 4,0 m
Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß, bezogen die jeweilige Zahl der Vollgeschossigkeit

FH I bis II ≤ 9,0 m
Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter (m) als Höchstmaß
über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

öffentliche Verkehrsgrün

Fußweg

Forstweg

Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität (Trafostation)

Abwasser (Regenwasser)

Fernwärme (Blockheizkraftwerk)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Schutzstreifen

Gehölzfläche

Spielplatz

Lärmschutzgrün einschließlich Lärmschutzwand/-wall

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und b § 1 BauGB)

Anpflanzung von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen z. G. der Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpiegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

geplante Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Böschungen

Straßenquerschnitt

am 21.04.2016 in Aussicht gestellte Unterschreitung des Waldschutzstreifens nach § 24 LWaldG auf 25 m (Geschäftszeichen 01824-16-42)

WA₁ Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Knicks (§ 21 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG - vom 20.12.2010, GVBl. I S. 205, 301, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Artikel 1 Gesetz vom 27.05.2016, GVBl. I S. 162))

Gesetzlich geschütztes Feuchtbiotop (§ 30 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG - vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist)

Anbauverbotszone - 20 m zu Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG - vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903))

Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 StRd ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen von der Außenwand der baulichen Anlage, eine Genehmigung der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

30 m Waldschutzstreifen (§ 24 Landeswaldgesetz - LWaldG vom 04.12.2005, GVBl. 2004, 461)

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen, Planung und Energie vom 12.06.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 21.01.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 21.01.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom 29.01.2015 bis zum 02.03.2015 durch öffentliche Auslegung durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 21.01.2015 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 21.01.2015 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 21.01.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 04.02.2016 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 29.02.2016 bis einschließlich 01.04.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.02.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 29.02.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 22.02.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Timmendorfer Strand, 07.12.2016
Eutin, 16.11.2016

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

- Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.12.2016 in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 07.12.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 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 Erledigen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 10.12.2016 in Kraft getreten.

