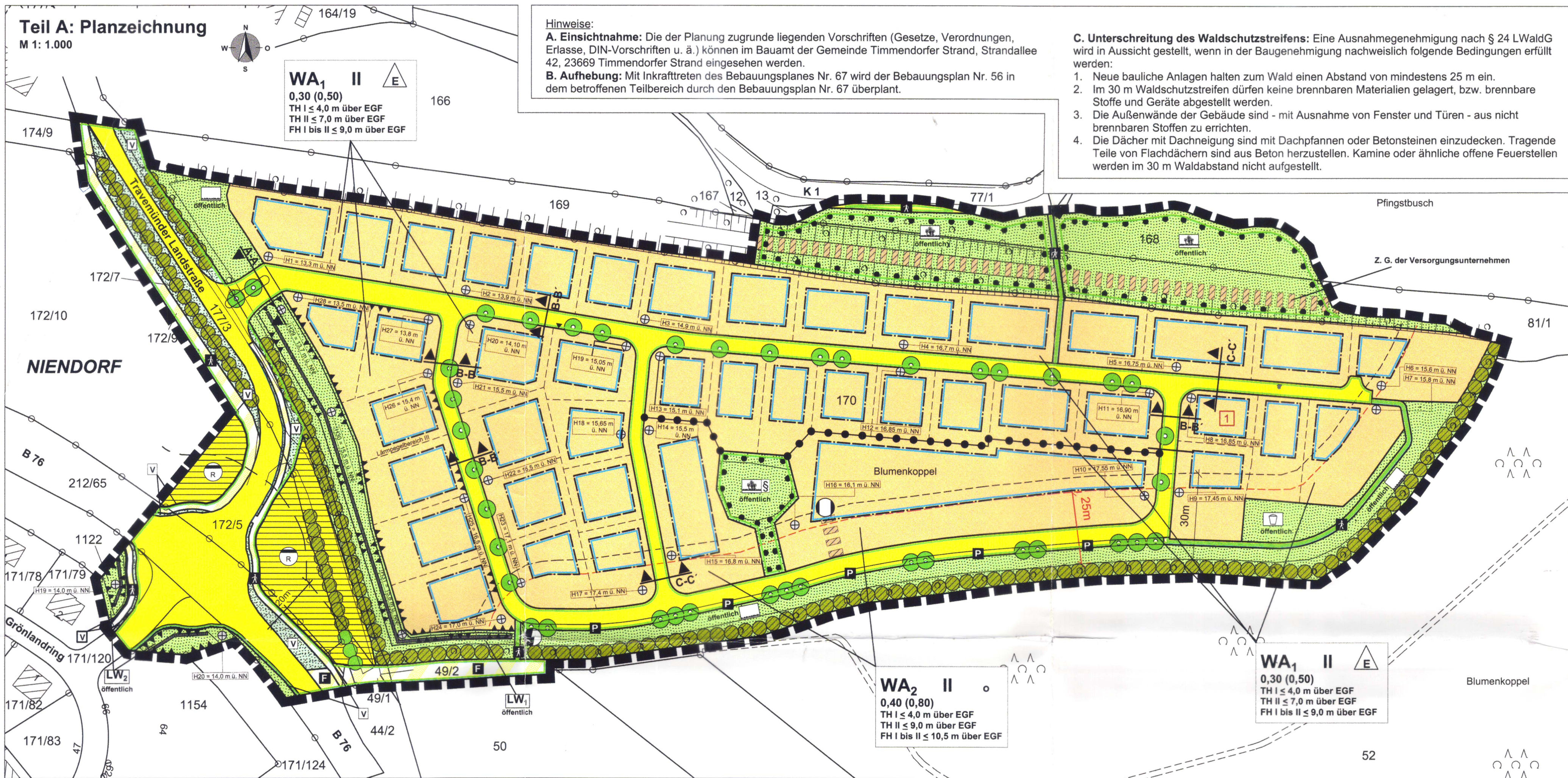


Gemeinde Timmendorfer Strand

- 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 der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Niendorf westlich der Bundesstraße B 76, südlich der Kreisstraße K 1 bzw. der Straße „Brodter Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Teil B: Text

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 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.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im WA-Gebiet sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsfläche unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauNVO)

In den WA-Gebieten darf die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) der Gebäude in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite nicht mehr als 0,70 m über den nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt (Höhenbezugspunkt) 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, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen dem nächstliegenden festgesetzten Bezugspunkt und der dem Bezugspunkt zugewandten Gebäudeseite.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche innerhalb des WA₂-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.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

(1) 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.

(2) In den WA₁- und WA₂-Gebieten dürfen ausnahmsweise die seitlichen Baugrenzen verschoben werden, wenn ein Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken von 3 m gewahrt bleibt.

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den WA-Gebieten ist die Mindestbaugrundstücksgröße von 500 Quadratmeter (m²) je Wohngrundstück nicht zu unterschreiten. Davon ausgenommen ist das Wohngrundstück mit der überbaubaren Grundstücksfläche 1.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA₁-Gebieten sind in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

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 Waldschuttreifens: Eine Ausnahmegenehmigung nach § 24 LWaldG wird in Aussicht gestellt, wenn in der Baugenehmigung nachweislich folgende Bedingungen erfüllt werden:

- Neue bauliche Anlagen halten zum Wald einen Abstand von mindestens 25 m ein.
- Im 30 m Waldschuttreifen dürfen keine brennbaren Materialien gelagert, bzw. brennbare Stoffe und Geräte abgestellt werden.
- Die Außenwände der Gebäude sind - mit Ausnahme von Fenster und Türen - aus nicht brennbaren Stoffen zu errichten.
- 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.

Planzeichenerklärung

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)

■ Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

■ Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

■ Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

■ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

■ 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 Vollgeschosse

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

■ über EGF 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

■ öffentliches 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, 25a und b und § 1a 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 Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

■ Lärmpegelbereich (§ 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 Waldschuttreifens nach § 24 LWaldG auf 25 m (Geschäftszeichen 01824-16-42)

■ Zuordnende Nummerierung der Baugebiete

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

■ Erhaltung von Knicks (§ 21 Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG - vom 24.02.2010, GVBl. 2010, 301, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Artikel 1 Gesetz vom 27.05.2016, GVBl. 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 zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG - vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903))

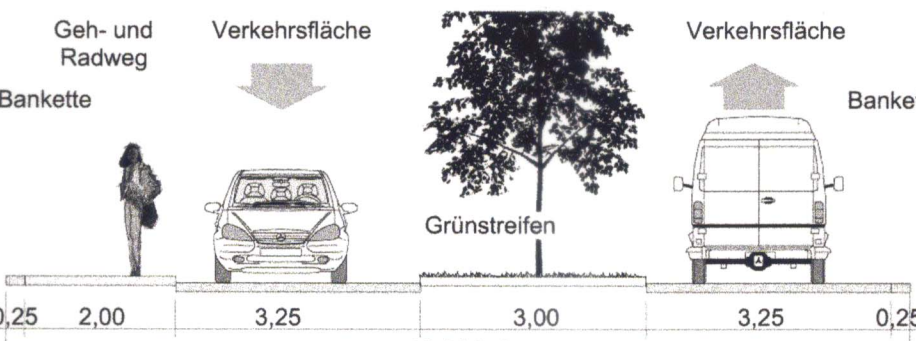
■ Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.

■ 30 m Waldschuttreifen

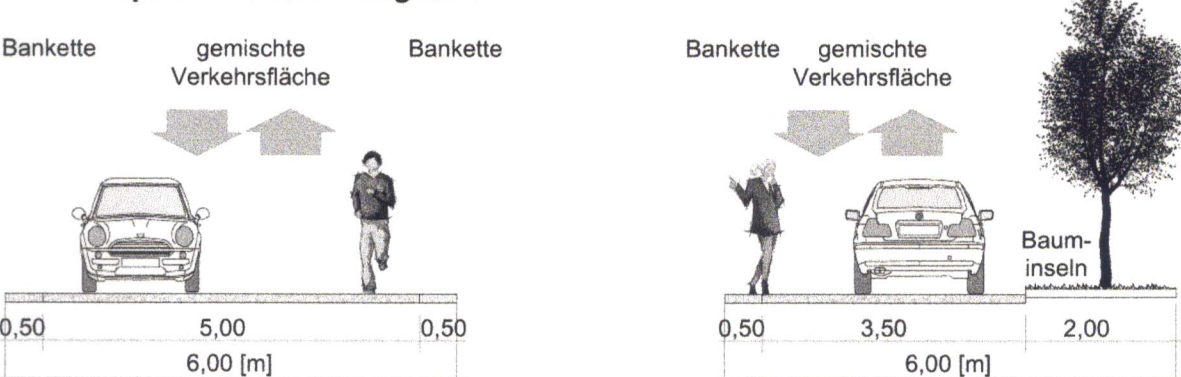
■ (§ 24 Landeswaldgesetz - LWaldG vom 04.12.2005, GVBl. 2004, 461)

Straßenquerschnitte

M 1: 100



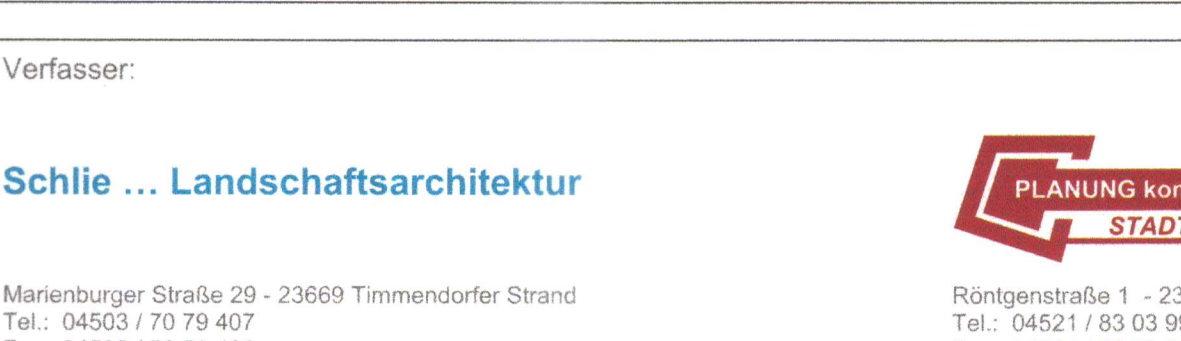
A-A' Hauptzufahrt zum Plangebiet



B-B' Haupteinfahrtschließungsring; ohne Bäume



C-C' Nebenstraßen (ohne Parkplätze)



Verfasser:

Schlie ... Landschaftsarchitektur

Marienburger Straße 29 - 23669 Timmendorfer Strand
Tel.: 04503 / 70 79 407
Fax.: 04503 / 70 79 408
info@landschaftsarchitektur.de



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de

Verfahrensvermerk

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. Der Ausschuss für Bauen, Energie und Umwelt hat am 04.02.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.02.2016 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 19.02.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org ortsüblich bekannt gemacht.

6. 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, 07.02.2016
(Hatrice Kara) - Bürgermeisterin -

7. Der katastermäßige Bestand am 20.10.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 16.11.2016
(Vögel) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

8. 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.

9. 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.

Timmendorfer Strand, 07.12.2016
(Hatrice Kara) - Bürgermeisterin -

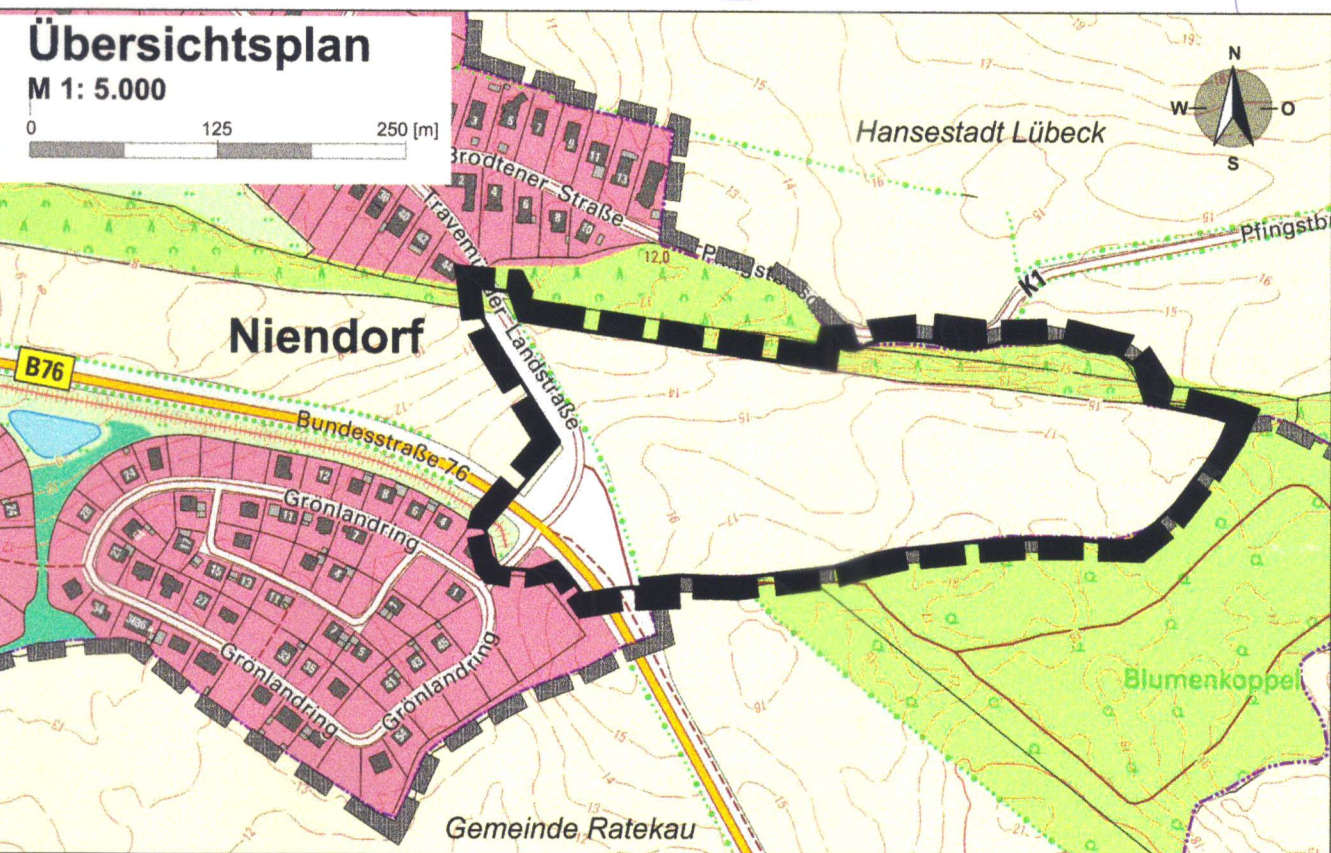
10. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiemit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand, 07.12.2016
(Hatrice Kara) - Bürgermeisterin -

11. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.09.2016 in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend am 29.09.2016 auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter www.timmendorfer-strand.org ortsüblich bekannt gemacht 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 Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 10.12.2016... in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, 10.12.2016
(Hatrice Kara) - Bürgermeisterin -



Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan Nr. 67

für ein Gebiet am östlichen Ortsrand von Niendorf westlich der Bundesstraße B 76, südlich der Kreisstraße K 1 bzw. der Straße „Brodter Straße“

Stand: 29. September 2016