

B E G R Ü N D U N G

ZUR 4. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18A

DER GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN STRANDALLEE, WOHLDBLUMENSTRASSE

UND AN DER WALDKAPELLE IN TIMMENDORFER STRAND

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND NACHBARGEMEINDEN
(§§ 4 (1) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 13 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS

AUFGESTELLT:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0 FAX: 7917-17
INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a der Gemeinde Timmendorfer Strand für das Gebiet zwischen Strandallee, Wohldstraße und An der Waldkapelle in Timmendorfer Strand.

1. Allgemeines

Der Ausschuss für Planung und Bauwesen der Gemeinde Timmendorfer Strand beabsichtigt die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18a. Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand.

2. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die geringfügige Anhebung der Nutzungsziffern in den Sondergebieten, um den Fremdenverkehrsbetrieben bauliche Veränderungen zur Modernisierung und Qualitätsverbesserung zu ermöglichen.

Mit der Anhebung von GRZ/ GFZ wird zugleich eine geordnete städtebauliche Entwicklung entlang der Strandallee gewährleistet. Bei den gewählten Festsetzungen sind die Festsetzungen im südlich angrenzenden Bebauungsplan (0,25/0,75) und im nördlich angrenzenden Bebauungsplan (0,3/0,9) berücksichtigt. Die bauliche Ausnutzung steigt so nach Norden an.

3. Planung

Die Art der Nutzung wird beibehalten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind entsprechend dem Gebietscharakter allgemein zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird etwas angehoben. Gleichzeitig ist auch festgesetzt, dass Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sind aus dem Ursprungsplan und seinen Änderungen übernommen worden.

Das Plangebiet wird über die "Strandallee" erschlossen. Innerhalb der Grundstücke ist der private ruhende Verkehr in den dafür vorgesehenen Flächen unterzubringen. Die erforderlichen Parkplätze können auf dem nahegelegenen "Parkplatz Wohldstraße" untergebracht werden.

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Vorhaben, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB zulässig sind, sind nicht als Eingriff anzusehen. Demnach ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schlesweg. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde unter Berücksichtigung der geplanten Anpflanzung zur Verfügung zu stellen.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluß des Schmutzwasserkanals des Trennsystems an die zentrale Kläranlage in der Ortslage Timmendorfer Strand.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist nach wie vor dem vorhandenen Regenwasserleitungsnetz zuzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, daß das Wasser vor Einleitung in das Verbandsgewässer, gemäß der Bekanntmachung des Ministers für Natur, Umwelt und Landesentwicklung vom 25.11.1992 - XI 440/ 5249.529 - (Technische Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation), mechanisch gereinigt werden muß. Entsprechende Maßnahmen sind durch die Gemeinde einzuleiten.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Ortslage Timmendorfer Strand wird durch die "Freiwillige Feuerwehr Timmendorfer Strand" gewährleistet. Das Baugebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit dem Zweckverband Ostholstein ausgestattet. Gemäß Erlaß des Innenministers vom 17.01.79 - 350 b - 166.30 - sowie des Arbeitsblattes W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches sind im SO-Gebiet 96 m³/h Löschwasser zwei Stunden lang zu gewährleisten. Der Löschwasserbedarf wird durch die Entnahme von Wasser aus dem Trinkwasserrohrnetz sichergestellt. Gemäß den vertraglichen Regelungen zwischen dem ZVO und der Gemeinde werden durch den ZVO im Brandfalle alle erforderlichen technischen Maßnahmen eingeleitet, die erforderlich sind, um eine Qualitätsminderung des Trinkwassers im Rohrnetz oder in den Wasserbehältern zu vermeiden. Soweit erforderlich, werden im Rahmen der Erschließung Einzelnachweise erbracht.

5. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, wird bei Erteilung einer Baugenehmigung durch Auflagen sichergestellt, daß Gefahren für die Nutzung des einzelnen Grundstückes nicht entstehen können:

- Die Fundamente sind so tief zu gründen, daß eine Unterspülung unmöglich ist.
- Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen sollen mit der Oberkante ihres Fußbodens + 3,50 m NN liegen.
- In Höhe der Kellerdecke ist ein Ringbalken vorzusehen.

6. Kosten

Aufgrund der Planung entstehen der Gemeinde keine Kosten..

7. Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Timmendorfer Strand am 25.09.2003 gebilligt.

Timmendorfer Strand, 04.02.2004




(Fopp)
- Bürgermeister -