Gemeinde Timmendorfer Strand
- Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16c -

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB i. V. mit § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16c der Gemeinde Timmendorfer Strand für ein Gebiet in Timmendorfer Strand südwestlich der Strandallee, westlich bzw. nördlich der Poststraße und südostlich der Havenothstraße; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

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)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Gebiet für Fremdenbeherbergung / Hotel

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

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

Überschwemmungsgebiet (W) — Lage der Fläche im Bauverbot gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG SH

Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, I. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Landesbauordnung von Schleswig-Holstein** (LBO) in der Fassung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504)
- **Landeswassergesetz** (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002)

Verfasser:

PLANUNG kompakt STADT

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

Teil B: Text

Die Art der baulichen Nutzung wird
- für den im Bebauungsplan Nr. 4, 9. Änderung im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1.2 ersatzlos gestrichen und
- für die im Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete in der Text-Ziffer 1.1

und wie folgt neu festgesetzt:

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Hotel (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete - Hotel - dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes als Hotel, zwecks Sicherung des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde, dienen.

(2) Zulässig sind:
1. die zum Hotel gehörenden Zimmer ohne zugeordnete Küchen und Kochstellen,
2. Schank- und Speisewirtschaften in einem Umfang, dass die Kapazität der Restaurationsräume der Zahl der Betten (= mögliche Gästezahl) in den Zimmern mindestens entspricht und dabei die Vollverpflegung gesichert ist,
3. Konferenz- und Gesellschaftsräume,
4. sonstige, dem "SO-Gebiet - Hotel" dienende Verkaufseinrichtungen mit max. 200 m² Verkaufsfläche je Laden,
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
6. Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO, die dem "SO-Gebiet-Hotel" dienen,
8. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
9. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Sonstiges Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet - Gebiet für Fremdenbeherbergung - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die der Fremdenbeherbergung, den Ferienwohnungen, den Dauerwohnungen und damit der Sicherung der gemeindlichen Infrastruktur und des gewerblichen Fremdenverkehrs in der Gemeinde dienen. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind:
1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
2. Ferienwohnungen in Räumen oder Gebäuden, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
3. der Eigenart der Gebiete entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
4. Anlagen für sportliche, gesundheitliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen,
5. sonstige Gewerbebetriebe, die nicht als Ferienwohnungen dienen,
6. Wohnungen, die nicht als Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB gelten,
7. Räume für freie Berufe nach § 13 BauNVO,
8. Stellplätze, Garagen und/oder Tiefgaragen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Ausnahmsweise sind Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zulässig.

1.3 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 86 LBO)

(1) Innerhalb der "SO-Gebiete - Fremdenbeherbergung" sind je Grundstück insgesamt zulässig für die eigene Werbung:
- Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Höhe der Schrift von 0,50 m zulässig bei einer Länge von maximal 3,00 m,
- Anlagen als freistehende Werbetafeln bis zu 1,00 m².

Innerhalb der "SO-Gebiete-Hotel" sind je Hotel insgesamt zulässig für die eigene Werbung:
- maximal 10 freistehende Fahnenmaste,
- vier Anlagen der Außenwerbung am Gebäude selbst, bzw. nicht auf den Dächern selbst, bis zu einer Fläche von je 25 m² und
- ein freistehender Standpylon bis 6,0 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße als Bezugspunkt.

(2) In den SO-Gebieten sind hochbauliche Nebenanlagen als Zelte, Wohnwagen und Gartenhäuser/-lauben zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig.

Darüber hinaus werden:
- in dem Bebauungsplan Nr. 4 mit seiner 3 und 4. Änderung für:
  - den im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete die Grund- und Geschossflächenzahlen, die Dachformen und Traufhöhen ersatzlos gestrichen, sowie
  - im Bebauungsplan Nr. 4 die Text-Nummer 2.1, 5 und 6,
  - in der 3. Änderung die Text-Nummer 3.2 und 3.3,
  - in der 4. Änderung der Text-Nummer 2.1 und
- in dem Bebauungsplan Nr. 19, 1. Änderung für
  - den im Teil A: Planzeichnung gekennzeichneten Geltungsbereich für die Baugebiete die Grundflächenzahl sowie die Firsthöhen ersatzlos gestrichen, sowie
  - die Text-Nummer 2.1, 2.3, 3, 4 und 5,

und wie folgt neu festgesetzt:

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

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO ist die Erhöhung der im "*Teil A: Planzeichnung*" festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl in den SO-Gebieten je Grundstück um 300 m² zulässig, wenn diese Maßnahme der Nutzung als gewerblich genutzte Terrassen- oder Verkaufsfläche mit oder ohne Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben dient.

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

In den SO-Gebieten für Fremdenbeherbergung und für Hotels mit einer zulässigen Dreigeschossigkeit, werden die festgesetzten Oberkanten der Gebäude und Firsthöhen (= höchster Punkt der Dachhaut) gestrichen. Zulässig sind zukünftig folgende Oberkanten der Gebäude:
- in dem SO-Gebiet-1 max. 20,50 m,
- in den SO-Gebieten 3, 4, 6 und 7 max. 16,00 m und
- in den SO-Gebieten 5 und 8 max. 13,50 m,

gemessen ab der Bezugshöhe.

Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:
Die Oberkante der Fahrbahnmitte der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite; bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Nach § 19 Abs. 2 BauNVO werden festgesetzt:
- in den SO-Gebieten 1 und 4 eine Grundflächenzahl von 0,40,
- in den SO-Gebieten, 2, 5, 6 und 7 eine Grundflächenzahl von 0,30 und
- in den SO-Gebieten 3 und 8 eine Grundflächenzahl von 0,35.

(2) Die zulässige Grundfläche innerhalb der SO-Gebiete darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4, Satz 1, BauNVO bezeichneten Anlagen jeweils bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

2.4 Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

(1) Nach § 20 Abs. 2 BauNVO werden festgesetzt:
- in den SO-Gebieten 1 und 4 eine Geschossflächenzahl von 1,20,
- in den SO-Gebieten 2, 5, 6 und 7 eine Geschossflächenzahl von 0,90,
- in dem SO-Gebiet 3 eine Geschossflächenzahl von 1,05,
- in dem SO-Gebiet 5 eine Geschossflächenzahl von 0,60 und
- in dem SO-Gebiet 8 eine Geschossflächenzahl von 0,70.

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

(1) Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist in den SO-Gebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen und Baulinien durch Erker, Terrassen und Balkone bis maximal 4 m Tiefe zulässig.

(2) Abweichend von Nummer 3 (1) ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in den Baugebieten die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen als Baugrenzen und Baulinien durch gewerblich genutzte Gebäudeteile, wie Terrassen und Außenverkaufsfläche mit oder ohne Überdachung, Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben zulässig.

Folgende **gestalterischen Festsetzungen** werden zusätzlich aufgenommen:

4. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Zufahrt je Grundstück: Je Grundstück ist eine Zufahrt von maximal 4 m Breite zulässig, wenn eine maximale zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Bei mehr als einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise ist eine Zufahrt von maximal 6 m Breite je Grundstück zulässig. Eine direkte Anlage und Erschließung von Stellplätzen an die öffentliche Verkehrsfläche ist unzulässig.

(2) Grundstücke: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

(3) Einfriedung: Im Falle der Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind diese bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig:
- standortgerechte bzw. autochthone Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist, oder
- bepflanzte Steinwälle.

Eine zwingende Einfriedung in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche als Hecke ist parallel von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen erforderlich, wenn diese baulichen Anlagen direkt von der angrenzende öffentlichen Verkehrsfläche einsehbar sind.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 und 19 mit ihren Änderungen gelten unverändert weiter, soweit zutreffend. Für diese Festsetzungen gelten die jeweils anzuwendenden Baunutzungsverordnungen unverändert weiter.

Hinweise:

1. Einsehbarkeit
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. a.) können in der Außenstelle des Bauamtes und im Fachdienst Bauverwaltung und Umweltschutz (Zimmer 1.01), der Gemeinde Timmendorfer Strand, Poststraße 35, 23669 Timmendorfer Strand, eingesehen werden.

2. Hochwasserschutz
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste und unterliegt daher grundsätzlich einem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG.
Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung baulicher Anlagen in Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019, GVOBl. 2019, 425, letzte berücksichtigte Änderung: § 101 geändert (Art. 3 Nr. 3 Ges. v. 06.12.2022, GVOBl. S. 1002) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 10.09.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd" und ergänzend 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 01.10.2024 bis zum 31.10.2024 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung erfolgte am 27.09.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd" und ergänzend 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 01.10.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 14.11.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom 16.12.2024 bis einschließlich zum 28.01.2025 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten /Ausgabe Ostholstein Süd"* und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter *https://www.timmendorfer-strand.org/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen* 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 16.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Veröffentlichung (Nr. 5) geändert. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd"* ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden im erneuten Verfahren unter *https://www.tmgem.de/timmendorfer-strand.org/aktuelles/amtliche-bekanntmachungen* ins Internet gestellt.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhnke)
- Bürgermeister -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhnke)
- Bürgermeister -

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

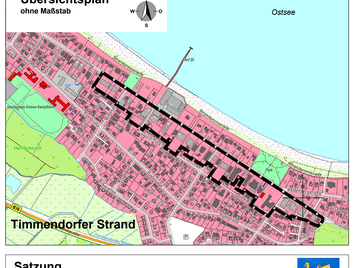
Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhnke)
- Bürgermeister -

11. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in den *„Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd"* 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 ..... in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand, Siegel (Sven Partheil-Böhnke)
- Bürgermeister -

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 16c

für ein Gebiet in Timmendorfer Strand südwestlich der Strandallee, westlich bzw. nördlich der Poststraße und südostlich der Havenothstraße

Stand: 14. November 2024 Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB