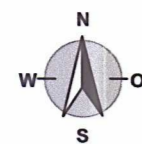


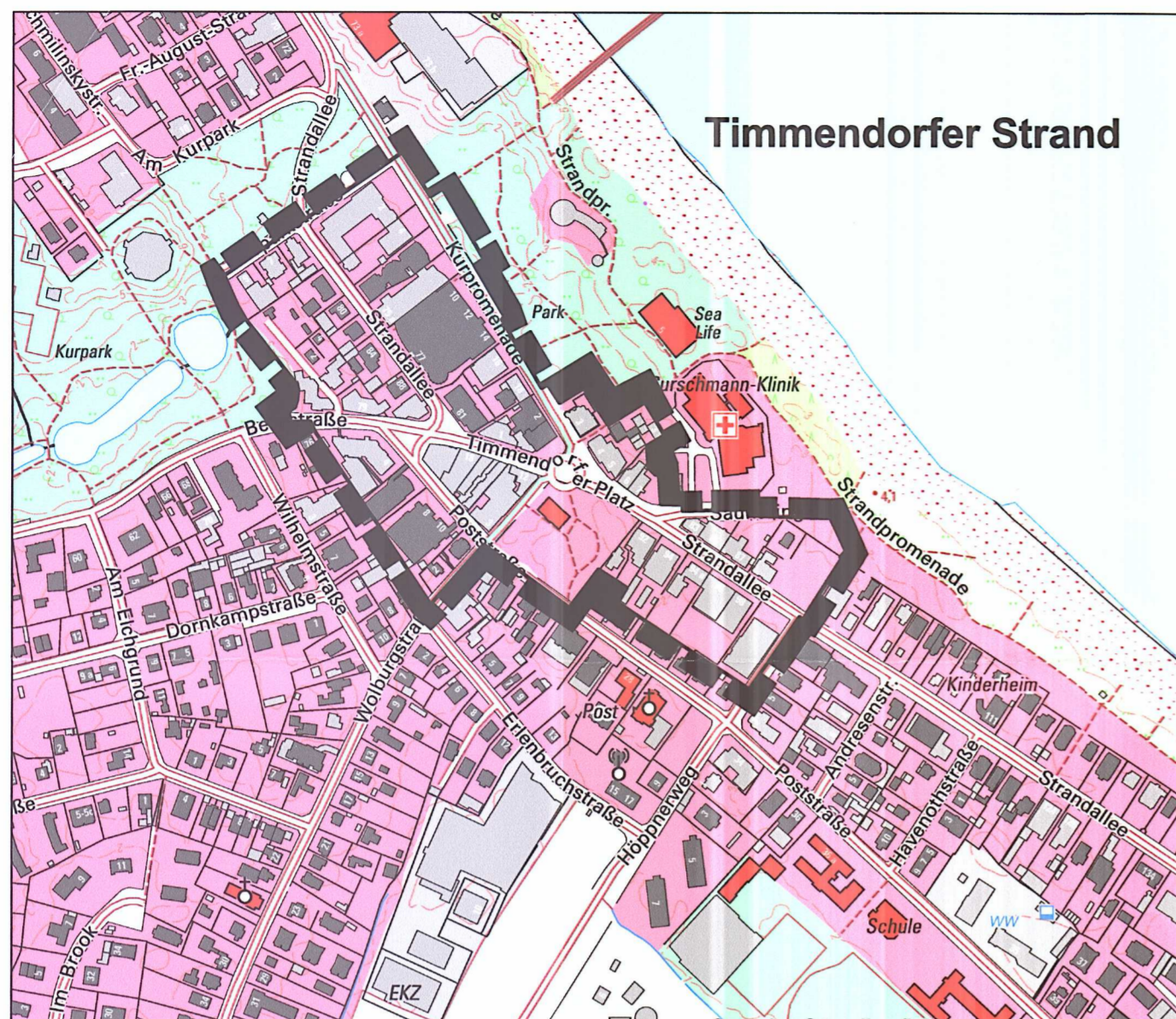
# 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Timmendorfer Strand

## Teil A: Planzeichnung

M 1: 5.000



Stand: 17. Dezember 2020



## Planzeichenerklärung

Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO - vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786) und das Baugesetzbuch (BauGB - vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

### I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Teil B: Text

Die im "Teil B: Text" getroffenen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 45 sowie seiner 1. Änderung werden für den im "Teil A: Planzeichnung" gekennzeichneten Geltungsbereich wie folgt ergänzt:

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

#### 1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Abweichend von Punkt 1.1 (2) können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO nicht in den Erdgeschossen der Gebäude parallel der Strandallee - bis zu einer Tiefe von 20 m - zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die in § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO genannte Nutzung (sonstige Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO nicht in den Erdgeschossen der Gebäude parallel der Strandallee - bis zu einer Tiefe von 20 m - zulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

#### 1.2 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)

- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind in der in § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO genannten Nutzung (sonstige Wohnungen) und die in der in § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannten Ausnahme (Wohnungen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 fallen) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Abweichend von Punkt 1.2 (2) können gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO die nach § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB" ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist. Erneuerungen (als reine Sanierungen) dieser Anlagen bleiben allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO ist die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind die in § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 1 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.

#### 1.3 Sonstiges Sondergebiet - Tourismus (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

- Zulässig sind:
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen,
  - Ferienwohnungen als Beherbergungsbetriebe, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen, wenn sie nicht im Erdgeschoss liegen,
  - sonstige Gewerbebetriebe und Handwerksbetriebe, die nicht als Ferienwohnungen i. S. § 13a BauNVO dienen.
- Ausnahmsweise sind Wohnungen zulässig, wenn diese nicht im Erdgeschoss liegen. Dabei ist eine Nutzung von Räumen in Wohnungen und Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 1 unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Ausnahmsweise können Nebenwohnungen nach § 22 Abs. 1 Nr. 5 BauGB zugelassen werden.

Die übrigen Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 45 und seiner 1. Änderung gelten unverändert weiter, soweit zutreffend.

## Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 13a BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2020 folgende Satzung über die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Timmendorfer Strand im Ortsteil Timmendorfer Strand, zwischen Kurparkstraße, Kurpromenade, Saunaring, Höpnerweg und Poststraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom xx.xx.xxxx. 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](http://www.timmendorfer-strand.org).
- Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist gemäß dem Beschluss des Bauausschusses vom xx.xx.xxxx verzichtet worden.
- Der Bauausschuss hat am 23.06.2020 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 und die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2020 bis einschließlich 30.08.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.07.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/Ausgabe Ostholstein Süd“ und ergänzend auf der Internetseite der Gemeinde Timmendorfer Strand unter [www.timmendorfer-strand.org](http://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 mit Schreiben vom 27.07.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 17.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Timmendorfer Strand,  
18.12.2020



*M. Puschaddel-Freitag*  
(Melanie Puschaddel-Freitag)  
- 1. stellvertretende Bürgermeisterin -

Timmendorfer Strand,  
18.12.2020



*M. Puschaddel-Freitag*  
(Melanie Puschaddel-Freitag)  
- 1. stellvertretende Bürgermeisterin -

- Ausfertigung: Die 4. Änderung der Bebauungsplansatzung Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Timmendorfer Strand,  
18.12.2020



*M. Puschaddel-Freitag*  
(Melanie Puschaddel-Freitag)  
- 1. stellvertretende Bürgermeisterin -

- Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 durch die 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, wurden am 22.12.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten/ Ausgabe Ostholstein Süd“ ortsüblich bekannt gemacht. 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 22.12.2020 in Kraft getreten.

Timmendorfer Strand,  
28.12.2020



*M. Puschaddel-Freitag*  
(Melanie Puschaddel-Freitag)  
- 1. stellvertretende Bürgermeisterin -

## Satzung der Gemeinde Timmendorfer Strand über die 4. Änderung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 45

im Ortsteil Timmendorfer Strand, zwischen Kurparkstraße, Kurpromenade, Saunaring, Höpnerweg und Poststraße,



Verfasser:



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