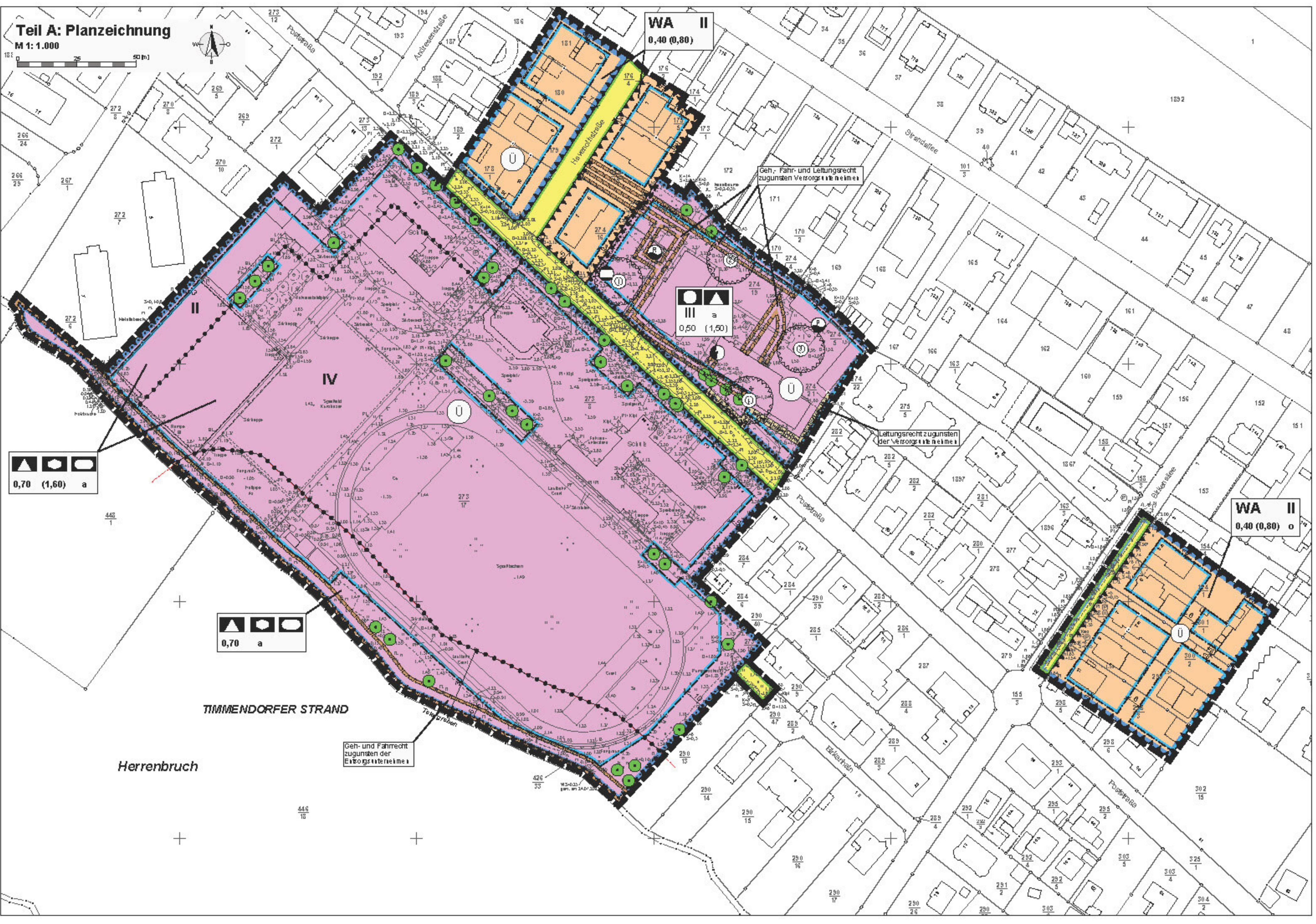


Gemeinde Timmendorfer Strand

- 9. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 -

Präambel

Aufgrund des § 10 I. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Timmendorfer Strand vom folgende Satzung über die 9. Änderung und Ergänzung der Innenentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Timmendorfer Strand in Timmendorfer Strand für die Grundstücke "Wasserwerk" und "Schulzentrum" in der Poststraße sowie ein Gebiet östlich der Birkennalle, nördlich der Poststraße (Grundstücke Birkennalle 3a, 5, 7, 9 und 11) und beidseitig der Hafenhoftstraße, 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 BauVO)

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 BauVO)
- (1) Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO sind in der § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauVO genannte Nutzung (Wohngebäude) die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 5 BauVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- (2) Abweichend von Punkt 1.1 (1) ist gemäß § 1 Abs. 10 BauVO die nach § 1 Abs. 9 BauVO i. V. m. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauVO genannte Nutzung "Räume in Wohngebäuden als Nebenwohnungen im Sinne § 22 Abs. 5 BauVO" zulässig, wenn diese Nutzung bereits vorhanden ist und gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung von einer baulich untergeordneten Bedeutung ist, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Erneuerungen dieser Anlagen bleiben somit allgemein zulässig.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Räume für Ferienwohnungen im Sinne § 13a Satz 2 BauVO allgemein zulässig, wenn diese in einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung verbleiben (<= kleiner als 50 % der zulässigen Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauVO).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauVO genannte Ausnahme (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) als Betriebe des Beherbergungsgewerbes als Räume und Gebäude (sprich: Hotels) im WA-Gebiet ortsentsprechend. Sie bleibt daher unzulässig und ist damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (4) Gemäß § 1 Abs. 9 BauVO ist die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauVO genannte Ausnahme (sonstige störende Gewerbebetriebe) als Räume oder Gebäude für Ferienwohnungen im Sinne § 13a BauVO unzulässig, damit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In dem WA-Gebiet und den Gemeindebedarfsflächen sind Garagen, Carports, hochbauliche Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen den angrenzenden Straßenverkehrsfächen und den vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfäche verlaufenden, Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauVO) i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB

- (1) a) In dem WA-Gebiet darf
- die Traufhöhe für zulässige eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m,
 - die Traufhöhe für zulässige zweigeschossige Gebäude maximal 7,00 m und
 - die Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) für ein- und zweigeschossige Gebäude max. 9,50 m.
- b) und in der "Fläche für Gemeindebedarf" mit einer festgesetzten maximalen zulässigen zweigeschossigen Baugrenze die Oberkante der baulichen Anlagen max. 9,00 m betragen.

Der Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite und ab dem gemessene die parallel laufende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße.

- (2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauVO ist eine Überschreitung der zulässigen Oberkante in dem WA-Gebiet für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauten (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) bis zu 1,50 m zulässig.

(3) Der natürliche Geländeablauf ist zu erhalten bzw. nach Beendigung der Bauarbeiten wieder herzurichten. Aufschüttungen und Abgräben auf den Baugrundstücken sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmeweise können Geländemodellierungen in Form von Aufschüttungen und Abgräben der Baugrundstücke vorgenommen werden, sofern diese Geländemodellierungen aus Gründen der Höhelage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind und die Höhenversprünge auf den seitlichen Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke max. 0,50 m in betragen.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauVO)

- (1) Die zulässige Grundflächenzahl in den Gemeindebedarfsflächen darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus den Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauVO) von 0,9 überschritten werden.
- (2) Die zulässige Grundflächenzahl in dem WA-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (bestehend aus den Grundflächenzahlen nach § 19 Abs. 2 und 4 BauVO) von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaute Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauVO) Hier: Überbaute Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 BauVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in einer Länge von über 50 m zulässig.

4. Flächen für Gemeindebedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- (1) Innerhalb der Fläche für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung "Schule / sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" und der Fläche für Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung "öffentliche Verwaltung" sind Anlagen und Einrichtungen für kulturelle Zwecke und als Versorgungsanlagen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB), zulässig, wenn sie in der Gesamtheit der zulässigen Hauptnutzungen untergeordnet sind und dem öffentlichen Zweck dienen.
- (2) In den Gemeindebedarfsflächen sind innerhalb des "0,70 a-gebietes" ebene und hochbauliche Nebenanlagen, wie Unterstellcontainer für Sportgeräte oder Tribünen, zulässig, die der Zweckbestimmung dienen.

5. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innenhalb der im „Teil A: Planzeichnung“ festgesetzten Gemeindebedarfsflächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Außenflächenräumen nach einem Außenlärmpegel La, res = 61 dB der DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2018, Abschnitt 4.4.5 auszufüllen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2018 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erbringen.

Von den genannten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt, als hier festgesetzt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

6. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 einschließlich Satz 2 BauGB)

- (1) Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte Fläche "Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind" ist so lange von baulichen Anlagen der Art, einschließlich Stellplätze, Garagen, Carports, hochbaulichen Nebenanlagen und Einrichtungen, freihalten, wie die mittig gelegene Fläche als "Fläche für Versorgungsanlagen" mit den Nummern 2 bis 4 mit der Zweckbestimmung "Wasser-Brunnen" genutzt wird.
- (2) Die Nutzungen der im Teil A: Planzeichnung festgesetzten "Fläche für Versorgungsanlagen" mit der Bezeichnung "R = Wasserreinigung" und "P = Pumpe", sowie die damit verbundenen Geh-, Fahr- und Leitungsräte, bleiben nur solange zulässig, bis die Trinkwasserversorgung des Ortes Timmendorfer Strand durch neue bauliche Anlagen an anderer Stelle nachweislich gesichert ist.

Hinweise

Veröffentlichung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt der Gemeinde Timmendorfer Strand, Strandallee 42, 23693 Timmendorfer Strand, eingesehen werden.

Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

Telle des Plangebietes befinden sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebiets an der Küste und unterliegen daher grundsätzlich einem Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 LwGO. Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebiets ist in den § 1 Abs. 1 Nr. 1 LwGO festgelegt. Die Bauverbotsregelung, wenn die Zulässigkeit durch Schutzmaßnahmen mit einer den Landesschutzstandards vergleichbaren ausreichenden Schutzstandards geschützt wird (Wasserbau) oder die zur ausreichenden Minderung des Hochwasserschaden erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LwGO).

Gemeindliche Satzungen

Für das Plangebiet gilt eine gemeindliche Baumschutzsatzung und eine Stellplatzsatzung.

Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVO)

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

Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß (§ 9 Abs. 7 BauGB)

III. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

a) abweichende Bauweise

o offene Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeindebedarf

Öffentliche Verwaltungen - Rathaus -

Schule

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsortung und Abwasserbeseitigung sowie für Abwasseranlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität - Transformatorstation

Brunnen

Wasser, hier: R=Wasserreinigung, P=Pumpe

Gas

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 1 Nr. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

mit Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb einer Baugruben (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücknummer

vorhandene bauliche Hauptanlage

vorhandene bauliche Nebenanlage

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

Hochwasserrisikogebiet von 2,60 m über Normalhöhennull (NNH) (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 VHG)

30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LwDwG)

Unterliegende gemäß Naturschutzgebot zulässig

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetz (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3766, 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOB, Schl.-H. S. 2024, 504)

Landeswassergesetz (LwGO) vom 13. November 2019, (GVOB, S. 425), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, §§ 59a, 52a und 54a eingefügt sowie §§ 71, 77, 107 und Teil 9 neu gefasst (Art. 1 Ges. v. 13.12.2024, GVOB, S. 875)