

# GEMEINDE TIMMENDORFER STRAND

## Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 19.1 für das Gebiet Strandallee 120 bis 162



## BEGRÜNDUNG

### Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
- erneute Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

### Verfasser:

**petersen pörksen partner**  
architekten + stadtplaner | bda  
büro hamburg  
pickhuben 4 | 20457 hamburg  
tel. 040 / 360 98 46-0 | fax -99  
büro lübeck  
kanalstraße 52 | 23552 lübeck  
tel. 0451 / 7 99 68-0 | fax -99



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung.....</b>	<b>5</b>
1.1	Planungsanlass .....	5
1.2	Plangrundlage.....	5
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
2.1	Plangebiet.....	5
2.1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets .....	5
2.1.2	Nutzung und Bebauung.....	5
2.1.3	Topografie.....	6
2.2	Umgebung .....	6
2.3	Natur, Landschaft und Umwelt .....	6
2.4	Erschließung.....	6
2.4.1	Motorisierter Individualverkehr .....	6
2.4.2	Fuß- und Radwegenetz.....	6
2.4.3	Öffentlicher Personennahverkehr.....	6
2.5	Immissionen und Emissionen .....	6
2.6	Ver- und Entsorgung.....	7
2.7	Altlasten.....	7
2.8	Denkmalschutz .....	7
2.9	Eigentumsverhältnisse.....	7
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>8</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	8
3.2	Übergeordnete Planungen .....	9
3.2.1	Landesentwicklungsplan .....	9
3.2.2	Regionalplan .....	10
3.2.3	Flächennutzungsplan .....	11
3.3	Landschaftsplanung.....	12
3.3.1	Landschaftsrahmenplan .....	12
3.4	Naturschutz.....	12
3.5	Wasserrecht.....	12
3.5.1	Wasserschutzgebiet (§ 51 WHG) .....	12
3.5.2	Hochwasserrisikogebiet (§ 73 WHG).....	13
<b>4</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>14</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	14
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	14
4.3	Berücksichtigung sonstiger Planungen .....	14
4.3.1	Ziele der Raumordnung.....	14
4.3.2	Wasserschutzgebiet.....	14
4.4	Flächenbilanz.....	14
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	15
5.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB).....	15
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB) .....	15
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 I Nr. 2 BauGB).....	16

5.1.4	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO) .	16
5.1.5	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO) .....	17
5.1.6	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 I Nr. 10 BauGB) ....	17
5.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB) .....	17
5.1.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 I Nr. 21 BauGB) .....	17
5.2	Baugestalterische Festsetzungen .....	17
5.2.1	Dächer (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO).....	17
5.2.2	Dachaufbauten (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO).....	18
5.2.3	Einfriedungen (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO) .....	18
5.2.4	Oberflächen (§ 9 IV BauGB i.V.m. §84 LBO).....	18
5.2.6	Werbeanlagen (§ 9 IV BauGB i.V.m. §84 LBO) .....	18
5.2.7	Standplätze für Müllbehälter (§ 9 IV BauGB i.V.m. §84 LBO) .....	19
5.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	19
5.4	Nachrichtliche Übernahmen .....	19
5.4.1	Hochwasserrisikogebiet (§ 73 WHG).....	19
5.5.	Hinweise .....	20
5.5.1	Baumschutzsatzung .....	20
5.5.2	Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB).....	20
5.5.3	Versorgungseinrichtungen .....	20
<b>6</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>20</b>
	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>21</b>

## **1 Einführung**

### **1.1 Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 19 wurde 1976 von der Gemeinde Timmendorfer Strand beschlossen. Seitdem ist der Bebauungsplan achtmal geändert und teilweise aufgehoben worden. Mit der Neufassung sollen die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich Art und Maß der Nutzung überprüft und angepasst sowie die vorangegangenen B-Plan-Änderungen zusammengefasst werden.

Um den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und Nutzungen innerhalb des Geltungsgebietes gerecht werden zu können, wird der B-Plan in die B-Pläne Nr. 19.1 und Nr. 19.2 aufgeteilt. Der B-Plan Nr. 19.1 umfasst die Sondergebiete „Tourismus“ entlang der Strandallee, der B-Plan 19.2 umfasst die Wohngebiete entlang der Poststraße.

Im hier vorliegenden B-Plan Nr. 19.1 sollen nun vermehrt Gestaltungsfestsetzungen getroffen werden, um den ortstypischen Charakter erhalten zu können. Hierfür ist eine Gestaltungsfibel erarbeitet worden, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen ist. Neben den Gestaltungsfestsetzungen soll der B-Plan Nr. 19.1 ferner Vorgaben zur Höhenentwicklung von Gebäuden machen, um der Tendenz zu immer höher werdenden Gebäuden in der Strandallee entgegen zu wirken.

Da die Grundzüge der Planung durch die Neufassung nicht wesentlich verändert werden, wird der B-Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt.

### **1.2 Plangrundlage**

Als Plangrundlage dient ein digitaler Katasterplan im Maßstab 1:1000.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Plangebiet**

#### **2.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Zentrums der Gemeinde Timmendorfer Strand, parallel zum Ostseestrand. Das Gebiet wird begrenzt durch die Strandallee im Norden, das Grundstück Strandallee 164 im Osten, entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der an die Strandallee angrenzenden Grundstücke im Süden und die Havenothstraße im Westen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 19.1 umfasst eine Größe von ca. 3,66 ha.

#### **2.1.2 Nutzung und Bebauung**

Das Plangebiet entlang der Strandallee ist derzeit als Sondergebiet „Kur“ ausgewiesen, welches vorwiegend mit zwei- und dreigeschossigen Stadtvillen bebaut ist. Hier sind Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt.



### **2.1.3 Topografie**

Die Topografie im Plangebiet ist relativ ausgeglichen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine nennenswerten Erhebungen oder Senkungen.

## **2.2 Umgebung**

Nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich das Zentrum der Gemeinde Timmendorfer Strand mit zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsgeschäften. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich hinter einer Bebauungsreihe auf der anderen Seite der Strandallee die Promenade, der Strand und die Ostsee. Südlich und westlich des Plangebietes grenzen Wohngebiete an das Plangebiet.

## **2.3 Natur, Landschaft und Umwelt**

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Die Bebauung entlang der Strandallee ist vor allem geprägt durch Vorgartenzonen, die zum Teil gärtnerisch gestaltet sind und einen erhaltenswerten Baumbestand aufweisen.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Motorisierter Individualverkehr**

Die innere Erschließung des Plangebietes wird über die bestehenden Straßen gewährleistet. Über den Höppnerweg und den Wiesenweg ist das Plangebiet zudem an das überörtliche Verkehrsnetz (B 76 ca. 1 km, A1 ca. 7 km Entfernung) angebunden.

### **2.4.2 Fuß- und Radwegenetz**

Innerhalb des Plangebietes sind Fuß- und Radwege straßenbegleitend vorhanden. Durch das Plangebiet verläuft zudem der überregionale Ostseeküsten-Radweg (Strandallee).

### **2.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Seeschlösschen bzw. Birkenallee an die Buslinie 5815 (Travemünde – Timmendorfer Strand – Scharbeutz) sowie über die Haltestelle Timmendorfer Realschule, die sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befindet, an die Buslinie 5814 (Gronenberger Hof - Pönitz - Gleschendorf - Klingberg - Scharbeutz - Timmendorfer Strand) angeschlossen.

Mit dem Bahnhof Timmendorfer Strand (etwa 2 km Entfernung) ist das Plangebiet zudem an die Bahnlinie Lübeck – Neustadt – Puttgarden angebunden.

## **2.5 Immissionen und Emissionen**

Im Plangebiet sind keine nennenswerten Immissionen und Emissionen vorhanden.

## **2.6 Ver- und Entsorgung**

### Energieversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die ZVO Energie GmbH gewährleistet.

### Löschwasserversorgung

Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW - Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung - sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Diese können im Bedarfsfall über Hydranten in der Strandallee dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zur Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung bestehend seit dem 30.08.2010 (IV-334 - 166.701.400-) hingewiesen.

Die eventuelle gesonderte Einzelfallprüfung der Löschwasserversorgung durch den Zweckverband Ostholstein für Bauvorhaben ist zu beachten.

### Abwasser

Das Schmutzwasser wird von der ZVO Entwässerung entsorgt.

### Regenwasser

Da das Plangebiet innerhalb der Schutzzone des Wasserwerks liegt, sollte das Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickern. Die Entwässerung erfolgt daher über die bestehende Niederschlagswasseranlage.

### Reststoffentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die ZVO Entsorgung GmbH.

### Telekommunikation

Das Plangebiet ist von der Telekom AG an das bestehende Telefonnetz angeschlossen.

## **2.7 Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **2.8 Denkmalschutz**

Das Wohngebäude Strandallee 144 ist als eingetragenes Kulturdenkmal zu erhalten. Die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung des Denkmals bedürfen nach § 9 DSchG der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

## **2.9 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend in privaten Besitzverhältnissen.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

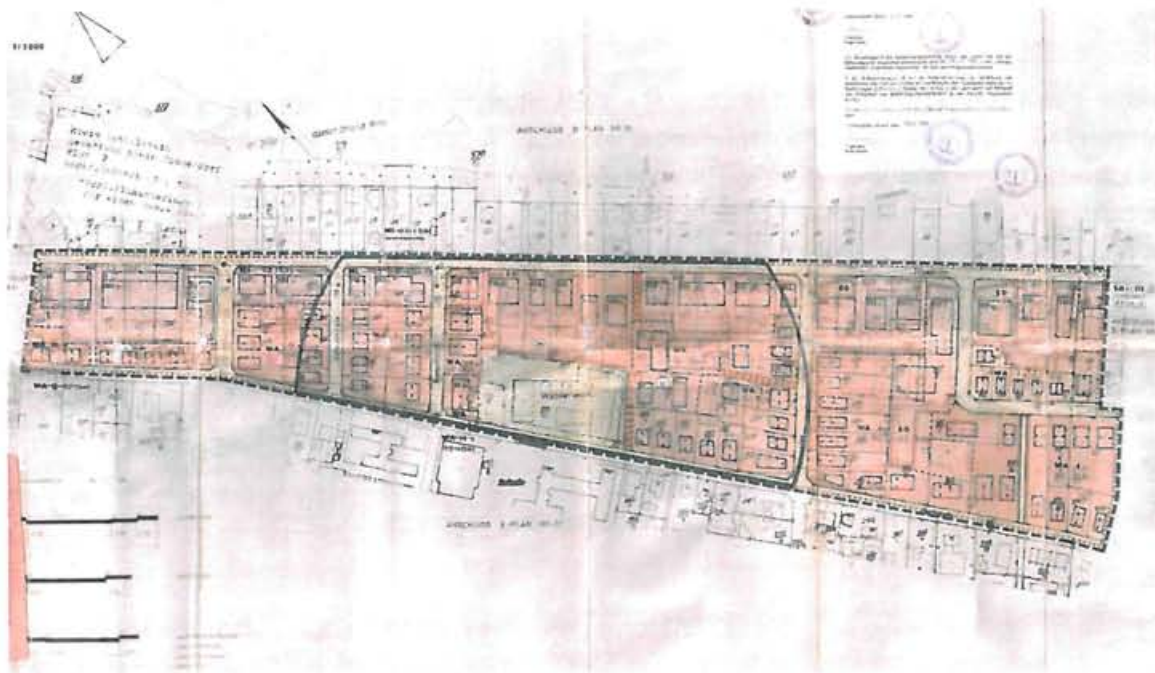


Abbildung 1: *Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahr 1976*

Der Bebauungsplan Nr. 19 wurde 1976 von der Gemeinde Timmendorfer Strand beschlossen. Seit dem Beschluss wurde der B-Plan achtmal geändert und zum Teil aufgehoben.

Der Ursprungsplan ist aufgrund eines Ausfertigungsfehlers nicht mehr gültig. Daher liegen nur die Grundstücke, für die eine B-Plan-Änderung aufgestellt worden ist, innerhalb des Geltungsbereichs eines gültigen Bebauungsplans (§ 30 BauGB). Im restlichen Teil des Plangebietes sind Vorhaben nach § 34 BauGB zu bewerten.



## 3.2 Übergeordnete Planungen

### 3.2.1 Landesentwicklungsplan

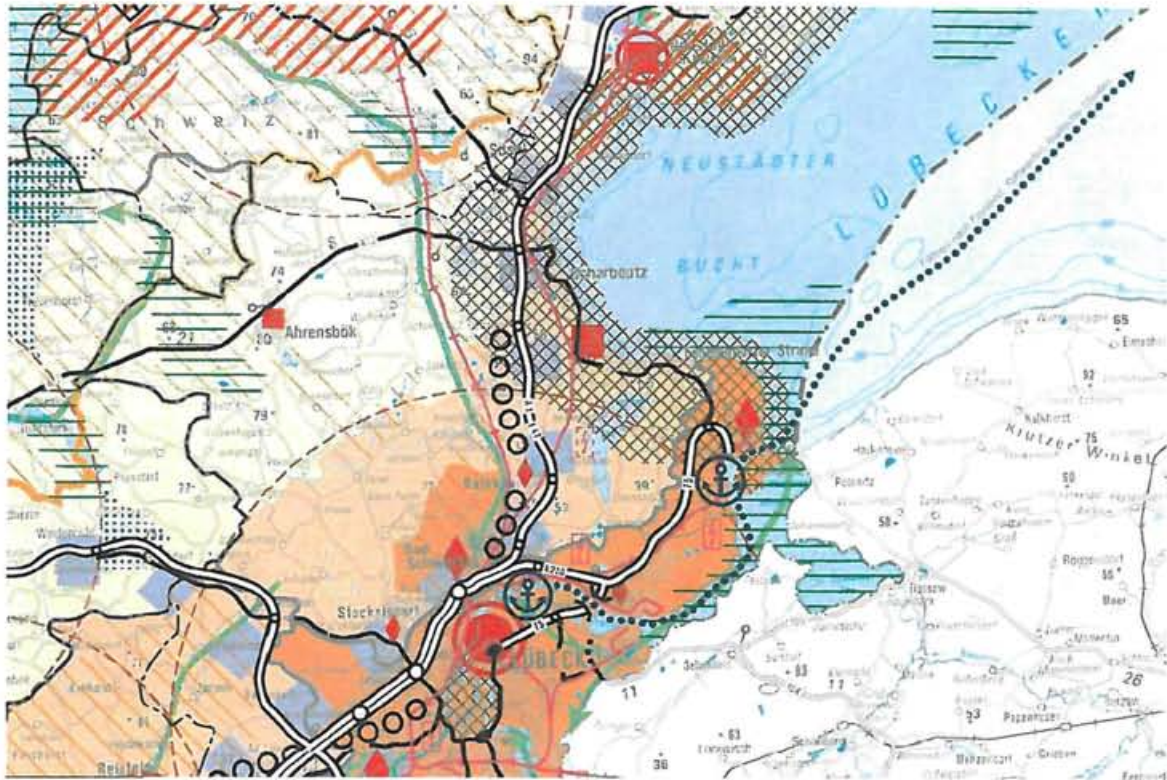


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein ist am 13.07.2010 in Kraft getreten (Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 719) und stellt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung in einem zusammenfassenden und übergeordneten Plan dar.

Die Gemeinde Timmendorfer Strand ist im Landesentwicklungsplan gemeinsam mit der Gemeinde Scharbeutz als Unterzentrum ausgewiesen. Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 2.2.3 LEP).

Die Gemeinde Timmendorfer Strand befindet sich im Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Hier soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, welches bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist (vgl. Kap. 3.7.1 LEP).



### 3.2.2 Regionalplan

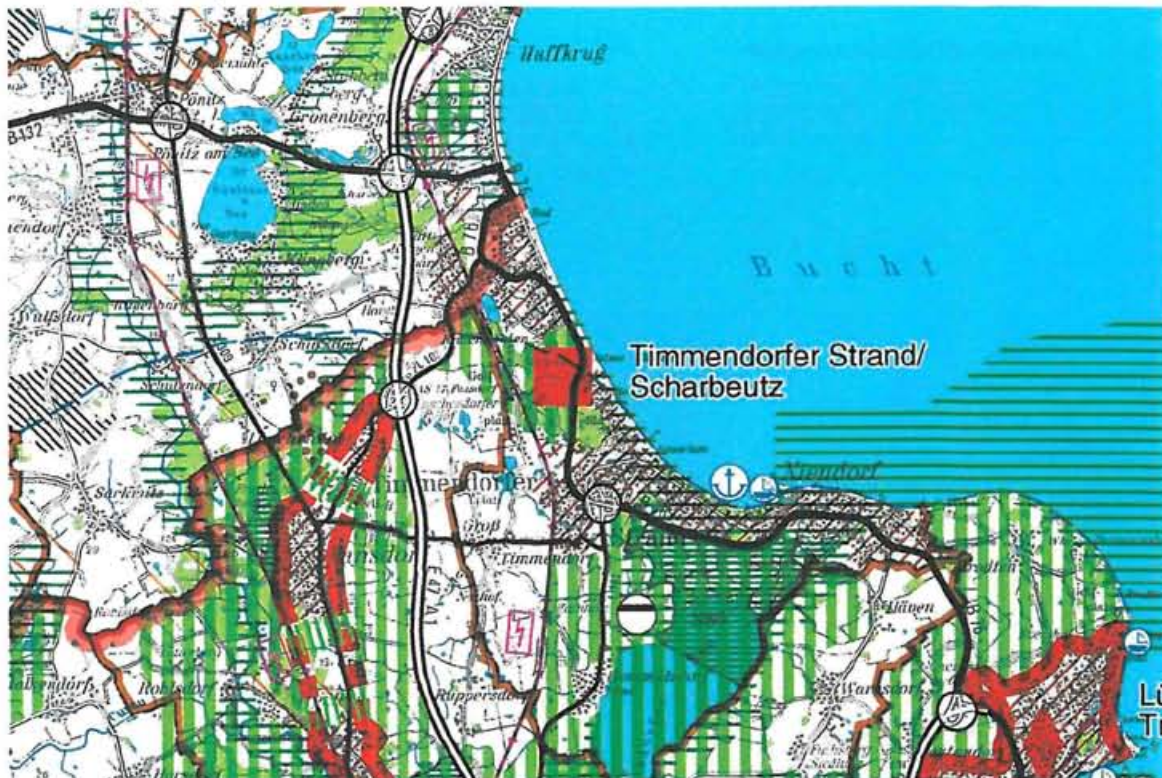


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Regionalplan wird aus dem Landesraumordnungsplan bzw. Landesentwicklungsplan entwickelt und konkretisiert die Aussagen zur Raumstruktur auf der regionalen Ebene. Der derzeit gültige Regionalplan (REP) für den Planungsraum II -Schleswig-Holstein Ost- vom 24. September 2004 (Amtsbl. Schl.-H. 2004, S. 905) wurde aus dem damals gültigen Landesraumordnungsplan 1998 entwickelt. Einen aus dem neuen Landesentwicklungsplan 2010 entwickelten Regionalplan gibt es derzeit noch nicht.

Genauso wie im LEP ist die Gemeinde Timmendorfer Strand im Regionalplan zusammen mit der Gemeinde Scharbeutz als Unterzentrum ausgewiesen. Die Gemeinde Timmendorfer Strand befindet sich zudem im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Die sich aus dem Tourismus und der Naherholung ergebenden Belastungen erfordern zukünftig weitere ordnende Maßnahmen im Hinblick auf Qualitätsverbesserung, Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der touristischen Infrastruktur und zur Saisonverlängerung.

Die touristische Entwicklung im Bereich der Beherbergungskapazitäten soll nur sehr zurückhaltend und vornehmlich im mittelständischen Bereich durch die Steigerung der Angebotsqualität erfolgen. Die Errichtung von Zweitwohnungen ist - soweit möglich - zu begrenzen.

In Timmendorfer Strand ist das durch anspruchsvolle Gastronomie, Geschäftswesen und Hotellerie geprägte besondere Ambiente und Flair zu erhalten und weiter zu entwickeln. Insgesamt ist besonderes Augenmerk auf die Weiterentwicklung der Gesundheits-, Heil- und Vorsorgefunktion sowie eines wetterunabhängigen Freizeitangebots in den Seebädern zu legen. Die Funktionsfähigkeit der Kurgelände ist zu sichern und weiter zu entwickeln, insbesondere durch die Fortsetzung verkehrsberuhigender und verkehrslenkender Maßnahmen



sowie die verbesserte Anbindung der Bahnhöfe zur Ordnung des Naherholungs- und Ausflugsverkehrs (Vgl. Kap. 6.5 REP).

### 3.2.3 Flächennutzungsplan

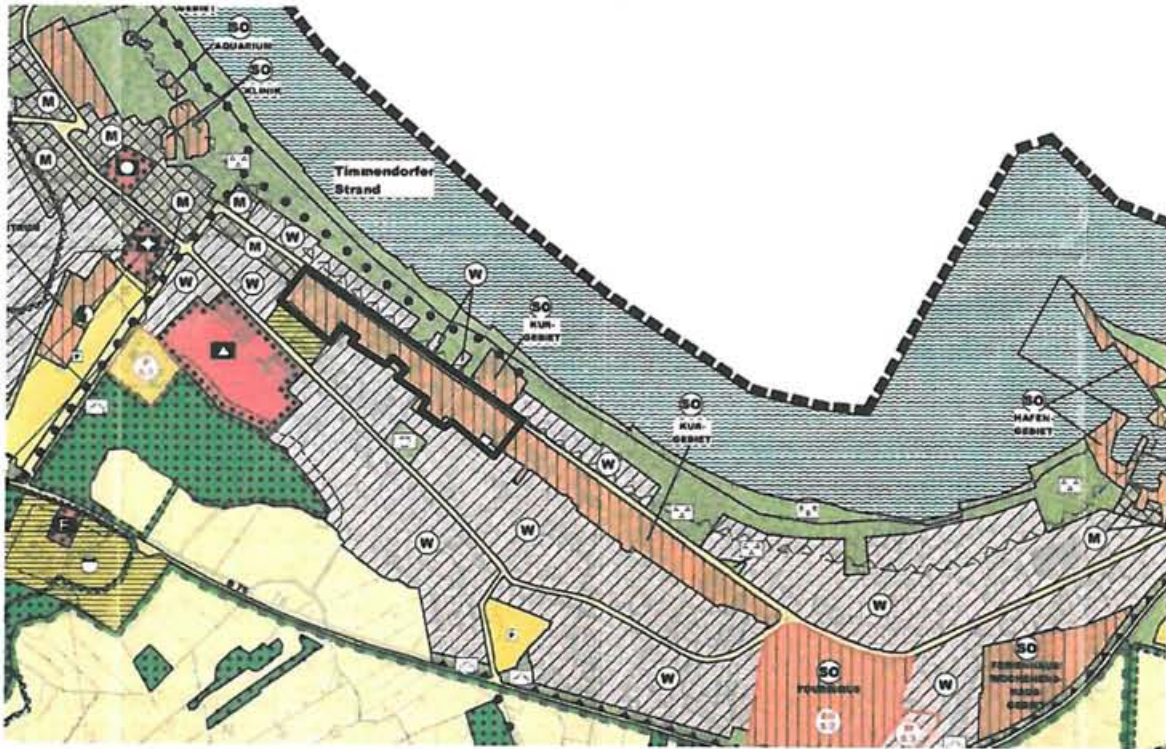


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 5 Abs.1 BauGB in Grundzügen die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Timmendorfer Strand weist die Flächen des Geltungsbereiches als Kurgebiet aus.

### 3.3 Landschaftsplanung

#### 3.3.1 Landschaftsrahmenplan



Abbildung 5: Ausschnitte aus dem Landschaftsrahmenplan Gesamtfortschreibung 2003

Landschaftsrahmenpläne werden gemäß §15 BNatSchG unter Beachtung der Ziele der Raumordnung für Teile eines Landes erstellt und regeln die überörtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den jeweiligen Bereich.

Der für die Gemeinde Timmendorfer Strand gültige Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck wurde 2003 fortgeschrieben und ist mit der Bekanntmachung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft vom 12. Februar 2004 in Kraft getreten.

Im Landschaftsrahmenplan wird die Gemeinde Timmendorfer Strand als Seeheilbad bzw. als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen. Ferner ist sie als Wasserschongebiet und Grünzäsur, die das Stadtklima verbessern und der Erholung dienen soll, dargestellt. Desweiteren sind die 349 ha große „Aalbek-Niederung“ als Naturschutzgebiet und der 83 ha große „Wohld“ als Erholungswald als erhaltens- und schützenswert einzustufen.

### 3.4 Naturschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Natur- und Landschaftsteile.

### 3.5 Wasserrecht

#### 3.5.1 Wasserschutzgebiet (§ 51 WHG)

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Wasserwerk Timmendorfer Strand des Zweckverbandes Ostholstein. Dort wird aus insgesamt vier Brunnen Trinkwasser aus dem Grundwasser entnommen. Teile des Bebauungsplangebietes befinden sich daher in Schutz-zonen der Brunnen. Hier sind Handlungen unzulässig, die die Qualität des Grundwassers beeinträchtigen können.

### **3.5.2 Hochwasserrisikogebiet (§ 73 WHG)**

Das Plangebiet befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Daher werden Baugenehmigungen im B-Plan-Gebiet nur mit dementsprechenden Auflagen erteilt.



## **4 Planungskonzept**

### **4.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel der Neufassung des Bebauungsplans Nr. 19 ist zum einen die Zusammenfassung der B-Plan-Änderungen, eine kritische Überprüfung der bisherigen Festsetzungen und die Aufnahme von Gestaltungsvorgaben in den Bebauungsplan.

Der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 wird für die weitere Bearbeitung in die zwei Geltungsbereiche B-Plan Nr. 19.1 und B-Plan Nr. 19.2 aufgeteilt, um eine der jeweiligen Bauungs- und Nutzungsstruktur angepassten Betrachtung vornehmen zu können.

### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der B-Plan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Art der baulichen Nutzung bleibt wie im Ursprungsplan bzw. den B-Plan-Änderungen bestehen.

### **4.3 Berücksichtigung sonstiger Planungen**

#### **4.3.1 Ziele der Raumordnung**

Der Regionalplan sieht vor, die Errichtung von Zweitwohnungen in Timmendorfer Strand soweit möglich zu begrenzen. Durch die Festsetzung eines Sondergebietes „Tourismus“, welches einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dient, wird dieser regionalplanerischen Vorgabe entsprochen.

#### **4.3.2 Wasserschutzgebiet**

Das Wasserschutzgebiet wurde mit den damit verbundenen Auflagen in die Neufassung des Bebauungsplans übernommen.

### **4.4 Flächenbilanz**

Sonstiges Sondergebiet -Tourismus-	2,98 ha	81 %
Verkehrsflächen	0,68 ha	19 %
<b>Gesamt</b>	<b>3,66 ha</b>	<b>100 %</b>

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)**

##### Sonstige Sondergebiete -Tourismus- (§ 11 BauNVO)

Entlang der Strandallee sind überwiegend Beherbergungsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften angesiedelt. Aus diesem Grund wird der Bereich als Sonstiges Sondergebiet -TOURISMUS- (SO 1 bis 4) festgesetzt.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)**

##### Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Um die derzeitigen ortsbildtypischen Gebäudehöhen zu erhalten und zukünftig zu begrenzen, wird im Bebauungsplan bei drei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von max. 15,00 m festgesetzt. Im Sondergebiet SO 1 wird die Gebäudehöhe (Firsthöhe) mit maximal 13,50 m begrenzt, da hier ein Übergang zu der überwiegend eingeschossig bebauten Poststraße stattfinden soll.

Als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Höhenlage der Strandallee in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche der Strandallee.

##### Grund- und Geschossflächenzahl (§ 19 u. 20 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl der Sondergebiete wird aus der jeweils gültigen B-Plan-Änderung übernommen und mit 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich.

Für die Geschossflächenzahl erhöht die Änderungsplanung die festgesetzte GFZ der jeweils gültigen B-Plan-Änderung von 0,75 auf 0,9. Die Erhöhungen der GFZ soll dazu beitragen, die gewünschte Entwicklung eines Sondergebiet -Tourismus- und der damit verbundenen Neuansiedlung von Beherbergungsbetrieben zu fördern. Die festgesetzte GFZ von 0,9 gilt für den gesamten Geltungsbereich und schafft einen Rahmen der Vorhaben trotz der festgesetzten Begrenzung der Höhe von baulichen Anlagen weiterhin wirtschaftlich umsetzbar macht.

In der Gesamtbetrachtung sollen mit der festgesetzten GRZ und GFZ eine adäquate Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht werden, und berücksichtigt entsprechend des städtebaulichen Kontextes und in Abhängigkeit der Grundstücksgroße einen angemessenen Erweiterungs- und Entwicklungsspielraum der einzelnen Grundstücke.

Zudem wird die ausnahmsweise Überschreitung der Geschossflächenzahl um die Flächen notwendiger Garagen aus dem Ursprungsplan bzw. den jeweiligen B-Plan-Änderungen übernommen.

##### Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen wurde aus dem Ursprungsplan bzw. den jeweiligen B-Plan-Änderungen übernommen. Um einen fließenden Übergang von der dreigeschossig bebauten Strandallee hin zur überwiegend eingeschossig bebauten Poststraße zu erzielen, wurde jedoch für das Sondergebiet SO 1 in der Gorch-Fock-Straße eine Zwei-

geschossigkeit vorgesehen, da sich das Gebiet zwischen dem dreigeschossig ausgewiesenen SO-Gebiet und dem ein bis zweigeschossig ausgewiesenen Wohngebieten befindet.

In der Vergangenheit sind in der Gemeinde Timmendorfer Strand Gebäude entstanden, die mit mehreren Staffelgeschossen übereinander ausgebildet wurden, um die Grundstücke bestmöglich auszunutzen. Um diese ungewünschte städtebauliche Entwicklung nicht weiter fortschreiten zu lassen, wird im B-Plan Nr. 19.1 festgesetzt, dass zusätzlich zur Anzahl der Vollgeschosse maximal ein weiteres Geschoss zulässig ist, das kein Vollgeschoss ist (z.B. Dachgeschoss, Staffelgeschoss). Mehrere übereinander liegende Staffelgeschosse sind daher ebenfalls unzulässig.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§ 9 I Nr. 2 BauGB)**

Die bestehende Bebauung ist durch Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise geprägt. Um den Charakter der Siedlung beizubehalten, werden die Festsetzungen zur Bauweise als Einzel- und Doppelhausbebauung wie im Ursprungsplan bzw. wie in den B-Plan-Änderungen übernommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher als einzelne Baukörper ausgewiesen. Bei schmalen Grundstücken (Breite <15 m) wurden Baufenster zusammengefasst. Um die ortstypische Maßstäblichkeit zu behalten, ist das breiteste Baufenster jedoch maximal ca. 38 m.

Um eine einheitliche Bauflucht zu erhalten und die ortstypischen Vorgartenzonen hervorzuheben bzw. zu schützen, werden entlang der Strandallee Baulinien festgesetzt. Die restlichen überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch Baugrenzen festgelegt. Ein Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch untergeordnete Gebäudeteile ist unzulässig.

Da das Sondergebiet SO 4 im Vergleich zu restlichen Strandallee vielmehr einen Bereich mit Zentrumsfunktionen, z.B. Restaurants, Läden darstellt, kann an dieser Stelle jedoch ausnahmsweise ein Überschreiten der Baulinien zur Strandallee durch untergeordnete, eingeschossige Gebäudeteile wie Wintergärten oder Restaurationsräume von Beherbergungsbetrieben bis zu einer Tiefe von 7,00 m zugelassen werden.

Ferner ist in dem Sondergebiet SO 2 ebenfalls ein Überschreiten der Baulinien zur Strandallee ausnahmsweise für die Flurstücke 137/6, 138 sowie 139 Flur 2 Gemarkung Klein Timmendorf bis zu einem Abstand von 8,00 m zur Strandallee zulässig. Da die Bestandsgebäude an dieser Stelle bereits vor die festgesetzte Baulinie hervortreten, soll den Eigentümern trotzdem die Möglichkeit gegeben werden anfallende Sanierungs-, Modernisierungs- bzw. geringfügige Erweiterungsmaßnahmen am Bestand durchzuführen.

Ein Überschreiten der Baulinie durch Garagen ist jedoch unzulässig.

### **5.1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 I Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

Um die ortstypischen Vorgartenzonen zu erhalten, sind offene Stellplätze sightgeschützt von der öffentlichen Straße anzuordnen. In dem Sondergebiet SO 4 sind Stellplätze ausschließlich im jeweils rückwärtigen Teil der Grundstücke zulässig. Ferner dürfen Garagengebäude nur im rückwärtigen Teil des Grundstücks oder als Tiefgaragen ausgeführt werden. Die Zufahrten von Tiefgaragen sollen möglichst sightgeschützt von der öffentlichen Straße angelegt werden; sie sind platzsparend und nur seitlich an der Grundstücksgrenze anzuordnen.

#### **5.1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Wie im Ursprungsplan bzw. den B-Plan-Änderungen werden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO wie Zelte, Wohnwagen, Gartenhäuser und Gartenlauben ausgeschlossen. Geräteräume sind nur im baulichen Zusammenhang mit Garagen zulässig.

#### **5.1.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 I Nr. 10 BauGB)**

An Straßen, Knotenpunkten und Querungsstellen für Radfahrer oder Fußgänger ist die Einhaltung erforderlicher Sichtfelder notwendig. Dazu ist zu gewährleisten, dass keine Sichthindernisse über 0,75 m die Verkehrssicherheit beeinträchtigen. Daher werden die im Ursprungsplan festgesetzten Sichtdreiecke in die 9. Änderung übernommen: Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Nutzung oberhalb 0,70 m über Straßenoberkante unzulässig. Vorhandener Bewuchs ist auf eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante zurückzuschneiden.

#### **5.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)**

Die bestehenden Verkehrsflächen werden in die Neufassung des Bebauungsplans übernommen.

#### **5.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 I Nr. 21 BauGB)**

Die bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 1 und 2 werden in die Neufassung des Bebauungsplans übernommen.

Die als Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ festgesetzte Transformatorenstationen sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem Grundstück Strandallee 126 werden hingegen aus der Planzeichnung entfernt. Die Transformatorenstation ist im Bestand nicht mehr vorhanden. Hingegen wird der Standort der Transformatorenstation auf dem Grundstück Strandallee 136 als Fläche für Versorgungsanlagen mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ festgesetzt. Hierdurch soll die Transformatorenstation im Bestand gesichert werden.

### **5.2 Baugestalterische Festsetzungen**

Die nachfolgenden baugestalterischen Festsetzungen wurden auf Grundlage der Gestaltungsfibel getroffen. Ziel ist es, durch die Festsetzungen die charakteristischen Strukturen im Bereich der Strandallee zu bewahren und weiterzuentwickeln, um so zukünftig zu einer positiven Entwicklung des gesamten Ortes, auch im Vergleich mit benachbarten Ostseeorten, beizutragen.

#### **5.2.1 Dächer (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

##### Dachform und Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind daher ortsbildtypisch als symmetrisch geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 40° auszubilden. Zulässige Dachformen sind Satteldach, Mansarddach, Walmdach und Krüppelwalmdach. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Wintergärten) sowie bei Nebengebäuden sind Flachdächer zulässig.

Ausnahmsweise können bei Hauptgebäuden Flachdächer zugelassen werden, wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

### Dachfarbe und Dachmaterial

Um eine einheitliche Dachlandschaft zu erhalten sind Dachflächen mit einer Dachneigung von mindestens 40° mit ortsbildtypischen naturroten oder anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachsteinen auszubilden. Glänzende Dachmaterialien sowie eine Dacheindeckung der Hauptdachflächen in metallischer Ausführung (bspw. Zink, Kupfer, Aluminium) sind unzulässig, da diese reflektieren bzw. blenden könnten. Ferner sind Flachdächer als Gründächer auszubilden.

#### **5.2.2 Dachaufbauten (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

Ebenfalls zur Wahrung einer harmonischen Dachlandschaft, darf auf einer Dachfläche nur eine Gaubenform verwendet werden. Übereinanderliegende Dachaufbauten sind unzulässig. Der Mindestabstand zwischen Gauben sowie zu Traufe, First und Ortgang muss mindestens 1,00 m betragen.

Die gesamte Länge der Dachaufbauten und Dachflächenfenster der jeweiligen Gebäudeseite darf aus den o.g. Gründen nicht mehr als 50 % der Trauflänge betragen. Das Anbringen von Solaranlagen ist daher auch ausschließlich auf den straßenabgewandten Dachflächen zulässig.

Dachaufbauten, die über das Dachgeschoss hinausgehen, wie beispielsweise Fahrstuhlüberfahrten und Maschinenräume, sind unzulässig.

#### **5.2.3 Einfriedungen (§ 9 IV BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

Um das ortstypische Straßenbild zu erhalten, sind im B-Plan-Gebiet entlang der öffentlichen Straßen nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

#### **5.2.4 Oberflächen (§ 9 IV BauGB i.V.m. §84 LBO)**

Um eine einheitliche, ruhige Straßenansicht zu bewahren sind Fassaden in einem einheitlichen Farbton als glatte bzw. feinstrukturierte Putzfassaden, ortsbildtypisch in Sichtmauerwerk, Holz oder als Holzfachwerkkonstruktion auszuführen. Glänzende oder glasierende Materialien sowie Fliesen, Kunststoffe und Materialimitate sind unzulässig.

Die Oberflächen von Putzfassaden sind in den Farben Weiß, Beige oder Braun zu streichen. Ausnahmsweise können auch helle oder gedeckte Farbtöne mit einem Remissionswert gleich/größer 30 zugelassen werden.

Sichtmauerwerke sind ausschließlich in den Farben Rot, Beige und Weiß zulässig.

#### **5.2.6 Werbeanlagen (§ 9 IV BauGB i.V.m. §84 LBO)**

Da die Strandallee vor allem durch Gastehäuser, Hotels und Restaurants geprägt ist, welche bisher durch ein vielfältiges Angebot an Werbeanlagen auf sich aufmerksam machten, gilt es, aufgrund der präsenten Lage, für diese einheitliche Regelungen festzusetzen, die vor allem auf einen zurückhaltenden und nichtstörenden Umgang mit Werbeanlagen abzielen.

### Anbringungsort

Werbeanlagen dürfen daher nur auf die im Gebäude ansässigen Betriebe hinweisen.

Werbeanlagen sind an Fassaden in die Fassadengestaltung einzupassen und dürfen keine architektonischen Gliederungselemente überdecken. Ferner sind Werbeanlagen als Flaggen



oder mobile Werbeträger, wie z.B. Klappschilder, unzulässig. Markisen und Vordächer sind von Werbung freizuhalten.

Freistehende Werbetafeln wie Schaukästen etc. sind aus Holz oder Metall herzustellen. Pro Grundstück sind maximal zwei freistehende Werbetafeln zulässig.

#### Abmessungen

Das Anbringen von Werbung als Einzelbuchstaben ist gegenüber flächigen Werbeanlagen an Fassaden vorzuziehen.

Buchstaben sind dabei nur auf vorhandene Fassadenflächen aufgemalt und als aufgesetzte Teile bis zu einer Stärke von 10 cm zulässig. Schriftzüge dürfen eine Bauhöhe von maximal 50 cm und max. 30 % der Fassadenbreite aufweisen.

Flächige Werbeträger an Fassaden wie Schilder, Tafeln oder Platten sind bis zu einer Größe von max. 0,5 m Höhe und 3,00 m Breite zulässig.

Die maximale Größe von freistehenden Werbetafeln beträgt 1,00 m<sup>2</sup>.

#### **5.2.7 Standplätze für Müllbehälter (§ 9 IV BauGB i.V.m. §84 LBO)**

Um die Attraktivität der Straßenansicht der alten „Prachtstraße“ zu erhalten, ist das Aufstellen von Mülltonnen und Mülltonnenhäuschen entlang der öffentlichen Straße nicht zulässig. Die Mülltonnen müssen daher sichtgeschützt oder als Rollcontainer im rückwärtigen Teil des Grundstücks untergebracht werden.

### **5.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **5.3.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 I Nr. 25 a und b BauGB)**

Die im Ursprungsplan und in den B-Plan-Änderungen festgesetzten Anpflanz- und Erhaltungsgebote werden in die Neufassung des Bebauungsplans übernommen. Sie dienen vor allem dazu, die ortsbildtypischen großzügigen Grundstücksvorbereiche mit zum Teil parkartigem Charakter zu erhalten.

### **5.4 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **5.4.1 Hochwasserrisikogebiet (§ 73 WHG)**

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG werden alle Bereiche unter NN + 3 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen werden. Die Niederungsbereiche unter NN + 3,0 m im überplanten Bereich sind voraussichtlich für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Entsprechende Darstellungen sollten in den Bebauungsplan daher übernommen werden. Auf die Paragraphen 74 (Gefahrenkarten und Risikokarten) und 75 (Risikomanagementpläne) WHG (Wasserhaushaltsgesetz) wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

## **5.5. Hinweise**

### **5.5.1 Baumschutzsatzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Baumschutzsatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand in der aktuellen Fassung zu beachten.

### **5.5.2 Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Fremdenverkehrssatzung der Gemeinde Timmendorfer Strand zu beachten.

### **5.5.3 Versorgungseinrichtungen**

Im Plangebiet verlaufen Niederspannungs-Erdkabel, die der örtlichen Versorgung dienen. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die bauausführenden Firmen haben sich rechtzeitig vor Inangriffnahme der Bauarbeiten mit dem Netzbetrieb Scharbeutz, Telefon 04503/888371-200, in Verbindung zu setzen, damit ggf. der Verlauf der Versorgungseinrichtungen angezeigt werden kann. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Zuwegung zu der in der Planzeichnung eingetragenen Transformatorenstation auf dem Grundstück Strandallee 136, auch für Großfahrzeuge und Großgeräte (weiterhin) gesichert bleiben muss.

## **6 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Da die Neufassung des B-Plans die Grundzüge der bestehenden Planung nicht wesentlich verändert, ergeben sich keine neuen Auswirkungen des Bebauungsplanes, so dass auf eine weitere Ausführung in diesem Zusammenhang verzichtet wird.

## Rechtsgrundlagen

### BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

### BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

### BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).

### LBO

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVObI. S. 3).

### PlanzV

Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

### ROG

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

### WHG

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 76 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Timmendorfer Strand, den 24.03.16



Hatice Kara (Bürgermeisterin)