

## TEIL B: TEXT

### I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig und gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundfläche von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO um bis zu 50 Prozent überschritten werden.
- 2.2 Zulässig ist eine Sockelhöhe (Oberkante Rohfußboden) von mindestens 30 cm und höchstens 50 cm über der in der Erschließungsplanung festgelegten Straßenhöhe. Sichtbar abgesetzte Sockel dürfen bis zu einer Höhe von maximal 30 cm sichtbar sein.
- 2.3 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die tatsächliche Sockelhöhe.
3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die an das Hauptgebäude angebaut sind, dürfen eine Grundfläche von insgesamt 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 3.2 Die maximale Höhe von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO beträgt 4,00 m gemessen über der Sockelhöhe des Hauptgebäudes.
- 3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Einfriedungen und Fahnenmasten nach § 14 BauNVO.
- 3.4 Wenn Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO an das Hauptgebäude angebaut sind, sind diese durch Rücksprünge von mindestens 1,00 m vom Hauptgebäude abzusetzen.
- 3.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO haben sich in Gestaltung, Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anzupassen. Sie sind auch mit Flachdach zulässig. Metallische Oberflächen sind nicht zulässig.
- 3.6 Überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO sind auch in Holzbauweise zulässig.
- 3.7 Garten- und Spielhäuser als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig. Sie sind nur in Holzbauweise mit einer maximalen Grundfläche von 15 m<sup>2</sup> und einer maximalen Höhe von 2,50 m gemessen über der Sockelhöhe des Hauptgebäudes zulässig.
4. Außenwände
- 4.1 Als Materialien für die Außenwände sind zulässig: Verblendmauerwerk, verputztes Mauerwerk, Lehm, Fachwerk, Holz, Schiefer sowie Materialien in Holz- oder Schieferoptik. Metallisch sichtbare Oberflächen bei Fenstern und Außentüren sind unzulässig.
- 4.2 Doppel- und Reihenhäuser müssen eine einheitliche Außenwandgestaltung bezüglich Material und Farbe aufweisen.
5. Traufhöhen
- 5.1 Die maximale Traufhöhe beträgt bei eingeschossigen baulichen Anlagen höchstens 3,50 m über Sockelhöhe, bei zweigeschossigen baulichen Anlagen maximal 6,00 m über Sockelhöhe.
- 5.2 Bei eingeschossigen baulichen Anlagen darf die jeweilige Traufe für Giebel auf maximal 1/3 der Trauflänge unterbrochen werden.
- 5.3 Bei Pultdächern bezieht sich die maximale Traufhöhe auf die niedrigere Traufe.
- 5.4 Die Bestimmungen zu den Traufhöhen gelten nicht für die Traufen von Krüppelwälmern.
6. Dächer
- 6.1 Es sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Auf Grundstücken mit einer zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen sind unabhängig von der tatsächlichen Geschossigkeit des Gebäudes auch Pult- und Zeltedächer zulässig.
- 6.2.1 Bei eingeschossigen baulichen Anlagen beträgt die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern 20° bis 55°, bei Pult- und Zeltedächern 12° bis 30°.
- 6.2.2 Bei zweigeschossigen baulichen Anlagen beträgt die zulässige Dachneigung bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern 20° bis 50°, bei Pult- und Zeltedächern 12° bis 20°.
- 6.3.1 Es sind nur einfarbige Dachpfannen in den Farben rot, rot-braun, braun, schwarz sowie anthrazit oder Schiefer zulässig.
- 6.3.2 Auf den Grundstücken VIII 01 - VIII 14 sind - bei Einhaltung der Abstände gemäß § 33 LBO - auch Reetdächer zulässig.
- 6.3.3 Photovoltaikanlagen sind parallel zur Dachhaut und nur in der Farbe der Dacheindeckung zulässig.
- 6.3.4 Doppel- und Reihenhäuser müssen eine einheitliche Dacheindeckung bezüglich Material und Farbe aufweisen.
- 6.4 Die Breite der einzelnen Dachgauben darf max. 3,5 m betragen, gemessen an der Vorderkante in der größten Breite. Insgesamt darf die Breite der Dachaufbauten max. 1/3 der Dachlänge (Traufe) betragen.
7. Müllbehälter
- 7.1 Die Stellplätze für Müllbehälter sind seitlich oder hinter den Gebäuden anzuordnen und an das Hauptgebäude oder Garagen anzugliedern.
8. Antennenanlagen
- 8.1 Antennenanlagen und Satellitenschüsseln sind auf den der Straße zugewandten Grundstücks- oder Hausseiten nicht zulässig. Die Anlagen müssen so angebracht werden, dass sie von den Erschließungsstraßen nicht sichtbar sind.
9. Wintergärten
- 9.1 Es ist nur Holz-, Kunststoff- oder Metallbauweise mit Glasausfachung zulässig. Metallische Oberflächen müssen abgedeckt sein. Die Größe wird auf maximal 30 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt. Sie sind nur an das Hauptgebäude angebaut zulässig und müssen von diesem zugänglich sein. Sie sind nur hinter der vorderen Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig.

10. Grundstückszufahrten
- 10.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer Breite bis 3,50 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, zulässig. Ausnahmsweise kann bei mehr als einer Wohneinheit auf einem Baugrundstück maximal eine weitere Zufahrt zugelassen werden.
- 10.2 Für private Grundstückszufahrten, Stellplätze und Wegeflächen sind wasserdurchlässige Materialien wie Rasensteine, wasser-gebundene Decke oder Pflaster mit 1 cm breiter Fuge zu verwenden. Ein Betonunterbau sowie bituminös gebundene Decken sind nicht zulässig.
11. Grünflächen
- 11.1 Innerhalb der gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind vorhandene Kleingewässer zu erhalten.
- 11.2 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Gräben ein Räumstreifen von flächiger Bepflanzung frei zu halten.
12. Grundstückseinfriedungen
- 12.1 Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Wege und Straßen sind nur bis 80 cm Höhe zulässig. Sie sind zulässig als standortgerechte, heimische Hecke, begrünter Steinwall oder begrünte Mauer.
- 12.2 Grundstückseinfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen sind nur bis 150 cm Höhe zulässig. Sie sind zulässig als standortgerechte, heimische Hecke oder Holzzaun.
- 12.3 Entlang des Schienenverlaufes sind aus Sicherheitsgründen Einfriedungen in einer Höhe von 1,50 m auf Kosten der Grundstückseigentümer vorzunehmen.
13. Flächen für Versorgungsanlagen
- 13.1 Auf den öffentlichen Grünflächen ist die Errichtung von Versorgungseinrichtungen bis 15 qm Einzelgröße zulässig.
14. Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
- 14.1 Auf den Grundstücken II 07 - II 16, III 01 - III 09, IV 01 - IV 07, VI 01 - VI 07 sind an den den Straßen des überörtlichen Verkehrs zugewandten Gebäudefronten, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109, Tabelle 8 für die Lärmpegelbereiche I und II einzuhalten. Das Schalldämm-Maß R<sub>w</sub>res der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen muss gemäß DIN 4109 mindestens 30 dB(A) betragen. An den betroffenen Gebäudefronten sind Fenster von Schlafräumen zu vermeiden oder mindestens ein Fenster an der nicht der B 202 / L 241 zugewandten Gebäudeseite vorzusehen. Wo dies aus Gründen der Grundrissgestaltung unvermeidbar ist, sind die Fenster mit schalldämmenden Belüftungseinrichtungen auszustatten oder müssen die Räume mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden können. Dasselbe gilt für alle anderen Öffnungen in der Außenwand. An den betroffenen Gebäudefronten ist auch im Bereich der Dachflächen bzw. bei Dachausbauten das Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 einzuhalten (Die DIN-Norm 4109 wird in der Stadtverwaltung zur Einsicht vorgehalten).
- 14.2 Auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist die Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen nicht zulässig.
15. Grünordnerische Festsetzungen
- 15.1 Relief, Boden, Landschaftsbild
- 15.1.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind das Relief, besonders auch die Gruppen, und der Boden so weit wie möglich zu erhalten (§ 9 (1) 20) BauGB).
- 15.1.2 Auf privaten Grundstücken ist das natürliche Geländere relief so weit wie möglich zu erhalten.
- 15.1.3 Mit Aufschüttungen und Modellierungen ist auf den Baugrundstücken ein Abstand von mindestens 3 m zu vorhandenen Gräben einzuhalten, um die Gräben einschließlich ihrer Ufer- und Böschungsausformung zu erhalten. Verbauungen in den Uferbereichen der Gräben, etwa in Form von Stützmauern Leitplanken o.ä., sind nicht zulässig (§ 9 (1) 20) BauGB).
- 15.2 Gestaltung des Straßenraumes und anderer befestigter Flächen
- 15.2.1 Für die Fußwege und den Weg für Rettungs- und Müllfahrzeuge innerhalb der Grünflächen sind nur wasserdurchlässige, teilversiegelte Bauweisen zulässig (§ 9 (1) 20) BauGB).
- 15.3 Maßnahmen zum Naturschutz und zur Landschaftspflege
- 15.3.1 Die vorhandenen Kleingewässer und Gräben sind zu erhalten und nach den Zielen des Naturschutzes zu entwickeln. Gräben und Grabenränder dürfen nur naturnah ausgebaut werden, der Einbau von Sohlschalen oder ähnlichem ist unzulässig (§ 9 (1) 20) BauGB).
- 15.3.2 Gräben sind abschnittsweise in verschiedenen Jahren zu räumen, so dass sich unterschiedliche Sukzessionsstadien der Grabenvegetation im Gebiet einstellen. Die Abschnitte sind höchstens 300 m lang (§ 9 (1) 20) BauGB).
- 15.3.3 Die als Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen sind extensiv als Grünland zu nutzen bzw. maximal 2 x im Jahr zu mähen (§ 9 (1) 20) BauGB).
- 15.4 Anpflanzungen / Pflegemaßnahmen
- 15.4.1 Auf Flächen mit Bindungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).
- 15.4.2 Innerhalb des Straßenraumes sind die festgesetzten Bäume zu pflanzen. Wird aus Gründen der Erschließung von diesen Standorten abgewichen, ist mindestens pro angefangene 40 m Straßenlänge ein Einzelbaum zu pflanzen bzw. können in diesem Fall vereinzelt Bäume in den Grünflächen gepflanzt werden. Es sind Laubbäume erster oder zweiter Ordnung zu verwenden, mit einem Mindeststammumfang von 16-18 cm. Die Bäume werden auf der Südseite bzw. an der Westseite der Straße festgesetzt, um eine Beschattung der angrenzenden Grundstücke zu vermeiden. Alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind gemäß DIN 18916 mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 qm und einem mindestens 16 qm großen und mindestens 80 cm tiefen durchwurzelbaren Raum zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).

- 15.4.3 Abgesehen von den mit besonderen Pflanzgeboten belegten privaten Grundstücksflächen oder -bereichen dient die angefügte Gehölzliste als Empfehlungsliste für den Bauherrn, die Bepflanzung sollte sich an der heimischen Gehölzflora orientieren (§ 9 (1) 20) BauGB).
- 15.4.4 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).
- 15.4.5 Pro zwei Grundstückszufahrten ist auf den privaten Grundstücksflächen ein standortgerechter Laubbäum als Hochstamm zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).
- 15.4.6 Für Hecken zu Straßen und öffentlichen Flächen dürfen nur standortgerechte Gehölze verwendet werden (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).
- 15.4.7 Nadelgehölze sind zur Anlage von Hecken und zur Randbepflanzung von Grundstücken unzulässig (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).
- 15.4.8 Überdachte Stellplätze (Carports) und Fertiggaragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen oder mit einer Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) 25 a) BauGB). Die Stellplätze für Müllbehälter sind an das Hauptgebäude oder die Garage anzugliedern und zu verkleiden oder mit Sträuchern oder Kletterpflanzen einzuzugrünen.
- 15.4.9 Auf den Flächen zur Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot) können außerhalb der Unterhaltungstreifen an Gewässern Gehölzpflanzungen vorgenommen werden. Die Bepflanzung ist in einer Dichte von 1 Pflanze/m<sup>2</sup> auszuführen und mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen bzw. in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen. Die Bestände sind durch Pflegemaßnahmen mindestens in den ersten drei Jahren zu sichern. (§ 9 (1) 25 a und b) BauGB).
- 15.4.10 Anpflanzungen in den Schutzstreifen entlang der Verbandsgewässer sind nicht zulässig.
- 15.5 Maßnahmen zur Entwässerung
- 15.5.1 Das Oberflächenwasser der an einem Graben liegenden Grundstücke ist in den Graben abzuleiten. Die Gräben werden Bestandteil der öffentlichen Oberflächenentwässerungsanlage. Auf den übrigen Grundstücken kann das Wasser zusammengefasst werden und mittels Rohrleitung der Vorflut zugeleitet werden. Der Wasserabfluss von Nachbargrundstücken und Straßen muss dauerhaft ermöglicht werden, ggf. sind Hindernisse zu beseitigen.
16. Geltungsbereich  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 25.02.1998 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 10 der Stadt Tönning außer Kraft.

### II. Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Der gesamte Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 besteht aus Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Für Bebauung im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 sind ausreichende Vorkehrungen zum Schutz gegen Überschwemmungsgefahr zu treffen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungskästen vom 18.12.2015 bis 15.02.2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.03.2016 durchgeführt.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Die Stadtvertretung hat am 10.05.2016 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.05.2016 bis 30.06.2016 während folgender Zeiten Mo. - Fr. 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und Do. 14:00 Uhr bis 17:30 Uhr im Rathaus der Stadt Tönning, Stadtentwicklungsabteilung, 1. OG., Zimmer 201 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 18.05.2016 bis 08.06.2016 durch Aushang an den amtlichen Bekanntmachungskästen ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

26. OKT. 2017

Tönning, den .....

Bürgermeisterin

