



**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 26 dargestellt, auch die, die nicht Gegenstand der 1. Änderung sind.

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5) und 9) sowie 8 BauNVO)**

1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{ex}$  weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

| Baufeld | Emissionskontingente $L_{ex}$ |                               |
|---------|-------------------------------|-------------------------------|
|         | Tag<br>dB(A)/m <sup>2</sup>   | Nacht<br>dB(A)/m <sup>2</sup> |
| TF 1    | Keine Kontingentierung        |                               |
| TF 2    | 60                            | 50                            |
| TF 3    | 59                            | 44                            |
| TF 4    | 60                            | 40                            |
| TF 5    | 60                            | 40                            |
| TF 6    | 60                            | 41                            |
| TF 7    | 60                            | 43                            |
| TF 8    | 60                            | 43                            |
| TF 9    | 60                            | 43                            |
| TF 10   | 60                            | 43                            |

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten  $L_{ex}$  und den Immissionskontingenten an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche des Vorhabens und der DIN 45691:2006-12 mit zusätzlicher Berücksichtigung der Bodendämpfung nach Nr. 7.3.2 sowie der Luftabsorption nach Nr. 7.2 der DIN ISO 9613-2:1999-10 bei einer Schallausbreitungsfrequenz von 500 Hz, einer Emissionshöhe von 1,0 m und einer Immissionshöhe von 5,5 m. Das Raumwinkelmaß beträgt 3 dB(A) für eine halbkugelförmige Schallausbreitung. Die DIN 45691:2006-12 sowie die DIN ISO 9613-2:1999-10 können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie unmittelbar räumlich und funktional mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb verbunden sind diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Vom Kriterium der Unterordnung kann bei Verkaufs- und Ausstellungsflächen von Betrieben des KFZ-Handwerks, der Holzver- und -bearbeitung einschließlich Möbel sowie für Bau- und Gartenbedarf abgesehen werden, sofern es sich nicht um großflächige Einzelhandelsbetriebe handelt.

1.3 In den Gewerbegebieten ist in den Teilflächen TF 3 und TF 8 je Betrieb eine Wohnung für Betriebsinhaber/-leiter oder für Aufsichts-/Bereitschaftspersonal allgemein zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. In den Teilflächen TF 4, TF 5 und TF 6 sind die beschriebenen betrieblich bedingten Wohnungen dieser Art zulässig, sofern zugehörige Fassaden von Aufenthaltsräumen, in die zu öffnende Fenster eingebaut werden sollen, einen Mindestabstand von 32 m zur östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 26 aufweisen. In den anderen Teilflächen des Bebauungsplanes sind Wohnungen nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die Höhenangaben beziehen sich auf Höhe in Metern über NN.

**3. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Der innerhalb der festgesetzten Fläche liegende Entwässerungsgraben ist so zu unterhalten, dass ein ungehinderter Wasserabfluss jederzeit gewährleistet ist.

**4. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Inerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh- und Fahrrechte zugunsten des zuständigen Siedlerverbands bzw. Deich- und Haupt siedlerverbands einzurichten.

**5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an den Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend dem in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen IV vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aller Außenbauteile betragen:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_{A,ext}$<br>[dB(A)] | Erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ [dB] |            |
|--------------------------------|--|--|------------|
|                                |  | Wohnräume  | Büro Räume |
| IV                             | LPB IV   | 40   | 35         |

Die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung des Schalldämm-Maßes sind gem. der DIN 4109-2 (Ausgabe Januar 2018) im Zuge der Bauvorlagenstellung zu führen. Die DIN 4109-1 und -2 können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

**6. Flächen für Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen sind je 100 qm Fläche 50 Sträucher der nachfolgenden Artenliste mit der Pflanzqualität Strauch, 60-100 cm zu pflanzen.  
 Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) Haselnuss (Corylus avellana)  
 Zweigriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)  
 Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)  
 Sanddorn (Hippophae rhamnoides) Liguster (Ligustrum vulgare)  
 Traubenkirsche (Prunus padus) Schlehdorn (Prunus spinosa)  
 Hundrose (Rosa canina)  
 Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) Eberesche (Sorbus aucuparia)  
 Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)  
 Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Die Gehölze sind so zu pflegen, dass sie eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 26 - Stadt Tönning**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung LBAuO-SH wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Husumer Nachrichten" vom 31.05.2012 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.06.2013 durchgeführt.

3. Die Stadtvertretung hat am 23.04.2013 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.06.2013 bis 05.08.2013 montag bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.05.2013 durch Abdruck in den "Husumer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.06.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 4) geändert. Die Stadtvertretung hat den geänderten Entwurf am 15.12.2015 sowie nach erneuter Änderung nochmals am 10.05.2016 erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2016 bis 08.02.2016 sowie nach erneuter Änderung nochmals vom 01.06.2016 bis 01.07.2016 montag bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.30 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde in der öffentlichen Auslegung vom 01.06. bis 01.07.2016 bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.12.2015 sowie am 23.05.2016 in den "Husumer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 28.12.2015 sowie am 25.05.2016 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

9. Der katastrermäßige Bestand am 08.04.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Höhenangaben über NN, die Wasserflächen und die Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 6 (Unterschrift)

10. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

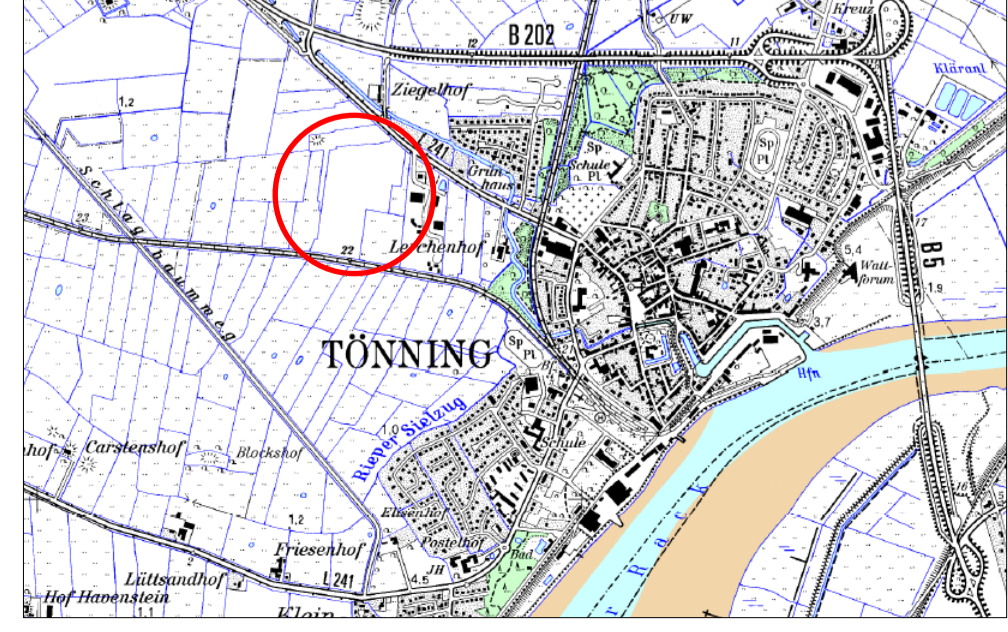
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

12. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeisterin (Unterschrift)

13. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung 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 "Husumer Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

**Übersichtsplan (ohne Maßstab)**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl

GRZ 1,6 Geschossflächenzahl

II max. Anzahl der Vollgeschosse

TH 8,00 Traufhöhe in Metern über NN

FH 11,00 Firsthöhe in Metern über NN

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Anlagen zur Abwasserentsorgung

NW-RB Niederschlagswasser-Rückhaltebecken

PS Pumpstation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

IMMISSIONSSCHUTZVORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LPB IV Lärmpegelbereich IV

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Fläche für Anpflanzung von Gehölzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

116 Flurstücksbezeichnungen

--- Grenze der Anbauverbotszone L 241 (nachrichtlich)

**Kennzeichnung (§ 9 (5) BauGB)**

Der gesamte Geltungsbereich des B-Plans besteht aus "Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder gegen Naturgewalten erforderlich sind". Für Bebauung im Geltungsbereich des B-Plans sind ausreichende Vorkehrungen zum Schutz gegen Überschwemmungsgefahr zu treffen.

| Nr.  | Änderungen | Datum | Gez.                        |
|--|------------|-------|-----------------------------|
| Projekt  |            |       |                             |
| 1. Änderung B-Plan 26  |            |       |                             |
| Auftraggeber Stadt Tönning<br>Am Markt 1, 25832 Tönning  |            |       | Projektnummer<br>20-18      |
| Vorhabenträger   |            |       | Plannummer<br>2018-BP-01-00 |
| Plan B-Plan  |            |       | Dateiname<br>2018BP00.vwx   |
| Planverfasser  |            |       | Datum gepr.                 |
| Planungsbüro Sven Methner<br>Zingelstraße 50, 25704 Meldorf<br>Tel. 04832/971979, Fax. 04862/2014678<br>E-Mail post@planungsbuero-methner.de |            |       | Datum gez.<br>28.01.2021    |
|  |            |       | Gez.<br>Methner             |
|  |            |       | Maßstab<br>1 : 1.000        |

ENTWURF