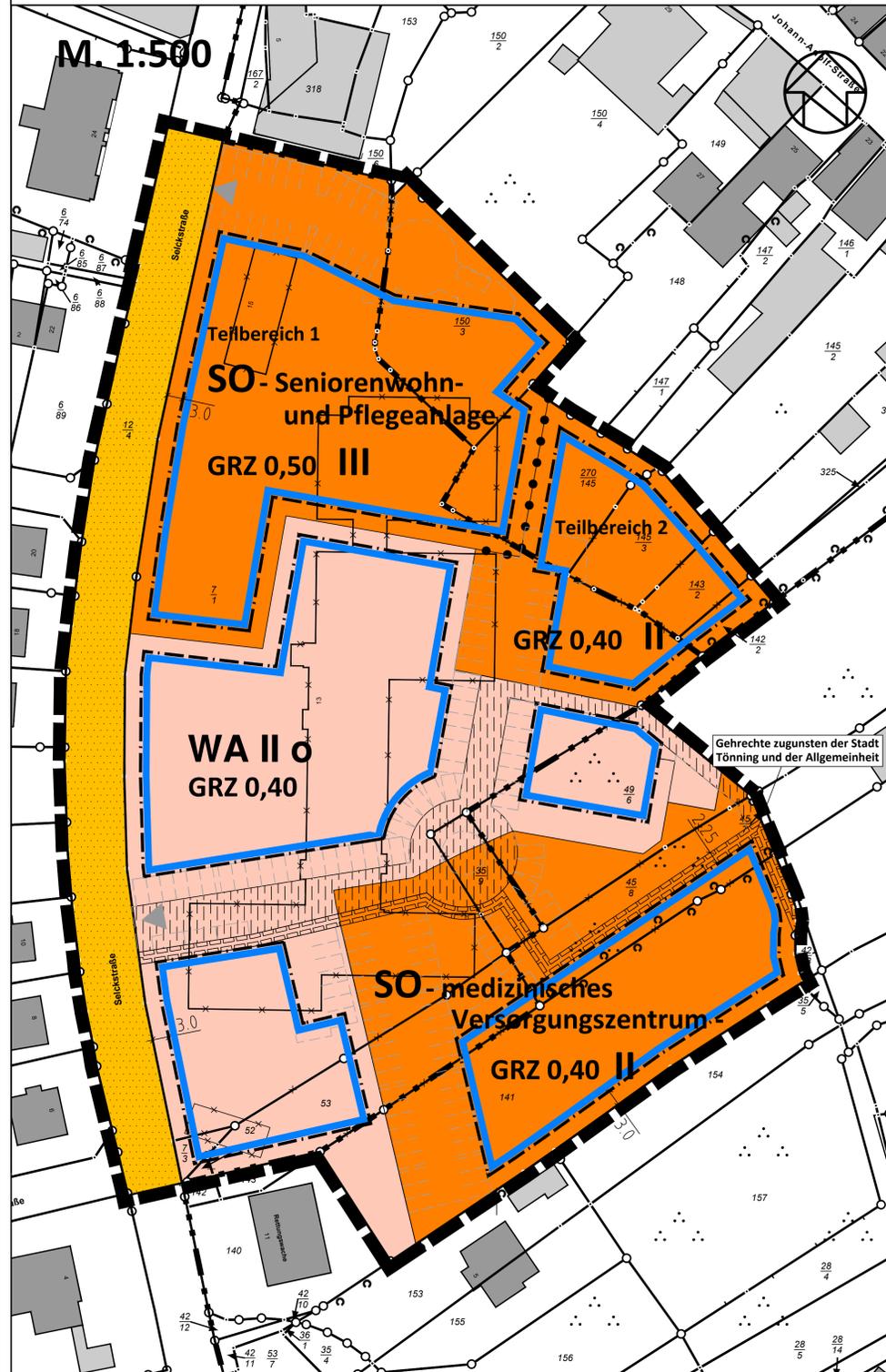


# SATZUNG DER STADT TÖNNING ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGES KRANKENHAUSGELÄNDE"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



## ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage  
**I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017**

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>WA</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet - Seniorenwohn- und Pflegeanlage - medizinisches Versorgungszentrum	§ 4 BauNVO § 11 BauNVO
GRZ: 0,40	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II	
	<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b> Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
	<b>Verkehrsflächen</b> öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>Ein- bzw. Ausfahrten</b> Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 1 Nr. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

## II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksbezeichnung, z.B. 150/3
	zukünftig entfallende Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Grenze der Flur
	geplante Erschließungs- bzw. Stellplatzflächen
	mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Tönning und der Allgemeinheit belastete Fläche zur Realisierung eines öffentlichen Fußweges
	Flächen für eine alternative Wegführung für einen öffentlichen Fußweg

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) am ... sowie durch Einstellung ins Internet erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt (Informationsdienst) sowie durch Einstellung ins Internet ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Tönning, den ... BÜRGERMEISTERIN
- Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Heide, den ... BÜRGERMEISTERIN

## TEIL B: TEXT

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

- Allgemeine Wohngebiete - WA - Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nachfolgend aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 4 Abs. 3 BauNVO  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
- Anlagen für Verwaltungen,  
- Gartenbaubetriebe und  
- Tankstellen  
unzulässig.
- In den als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen ist die Nutzung und Vermietung von Ferienwohnungen unzulässig.
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten - WA - darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Zufahrten und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung durch Nebenanlagen von 2.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- Sonstiges Sondergebiet - SO - Seniorenwohn- und Pflegeanlage  
Zulässig sind:  
- seniorengerechte Wohn- und Pflegeeinrichtungen,  
- mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehende Betriebs- und Versorgungseinrichtungen (Bürosräume, Personalräume, Gemeinschaftsräume, Cafeteria etc.),  
- Pflegedienst inklusive der benötigten Büro-, Aufenthalts- und Mitarbeiteräume,  
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.
- Im Teilbereich 2 des Sonstigen Sondergebietes - Seniorenwohn- und Pflegeanlage darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Zufahrten und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung durch Nebenanlagen von 600 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- Sonstiges Sondergebiet - SO - medizinisches Versorgungszentrum  
Zulässig sind:  
- medizinische Versorgungs- und Vorsorgeeinrichtungen (z. B. Arztpraxen, Therapieeinrichtungen, Beratungsstellen etc.),  
- mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehende Betriebs- und Versorgungseinrichtungen (Bürosräume, Personalräume, Gemeinschaftsräume, etc.),  
- Sanitätshaus und Apotheke,  
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

- Im Sonstigen Sondergebiet - medizinisches Versorgungszentrum darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Zufahrten und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung durch Nebenanlagen von 1.650 m<sup>2</sup> überschritten werden.

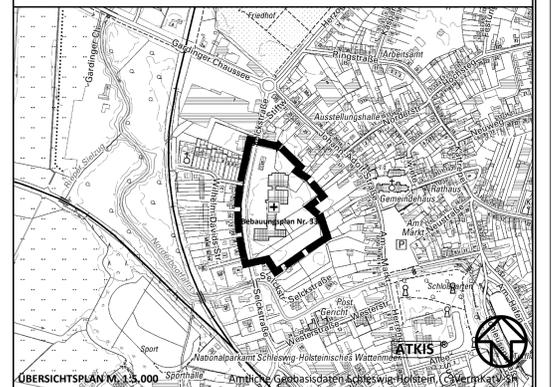
### 2. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 1,00 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.
- Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen im Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes - Seniorenwohn- und Pflegeanlage wird mit max. 11,0 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.  
Im Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes - Seniorenwohn- und Pflegeanlage ist für Aufzugsüberfahrten eine maximale Höhe von max. 12,0 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird im Teilbereich 2 des Sonstigen Sondergebietes - Seniorenwohn- und Pflegeanlage sowie im Sonstigen Sondergebiet - medizinisches Versorgungszentrum mit max. 10,0 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.  
Im Teilbereich 2 des Sonstigen Sondergebietes - Seniorenwohn- und Pflegeanlage sowie im Sonstigen Sondergebiet - medizinisches Versorgungszentrum ist für Aufzugsüberfahrten eine Höhe von max. 11,0 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird in den als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen, mit max. 8,5 m über der mittleren Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

### 3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON VEGETATIONSBESTÄNDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Im Umfeld der Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 12 cm anzupflanzen.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 33 für das Gebiet "ehemaliges Krankenhausgelände" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER STADT TÖNNING ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33



FÜR DAS GEBIET: "EHEMALIGES KRANKENHAUSGELÄNDE"

Verfahrensstand: Entwurf 24 - 08 - 20

PLANUNGSGRUPPE  
Dipl. Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Lohr Weg 2 • 25246 Heide  
Tel.: 0482/7108 • Fax: 0482/7109  
info@planungsgruppe.de