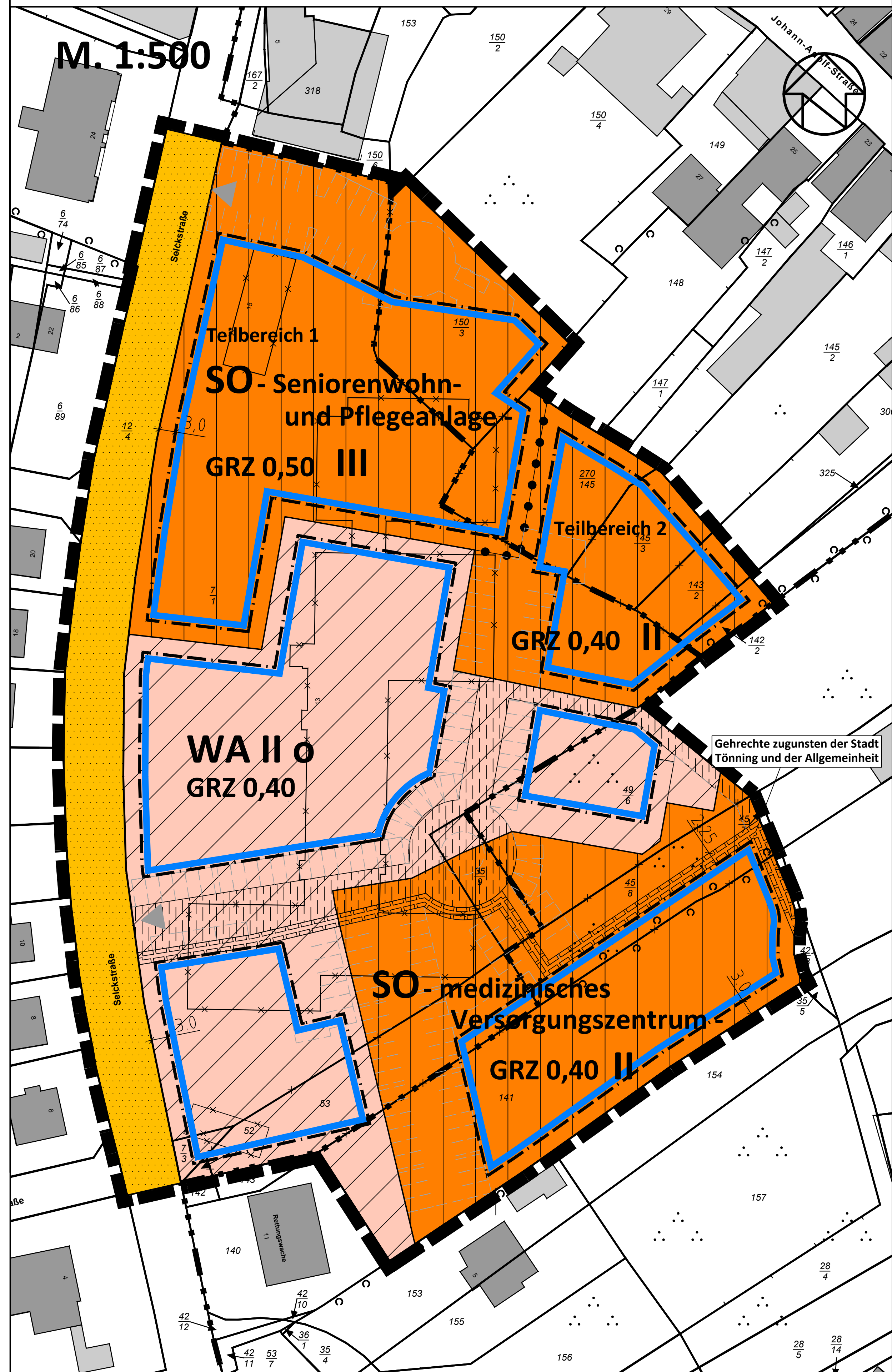


SATZUNG DER STADT TÖNNING ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33

FÜR DAS GEBIET "EHEMALIGES KRANKENHAUSGELÄNDE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017



Kreis Nordfriesland, Flur 19-21, Gemarkung Tönning, Stadt Tönning

Herausgeber: Dataport (A&R), den 21 - 09 - 2019

ZEICHENERKLÄRUNG:

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
SO	Art der baulichen Nutzung Sonstiges Sondergebiet - Seniorenwohn- und Pflegeanlage - medizinisches Versorgungszentrum	§ 11 BauNVO
GRZ: 0,40	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
II	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 23 BauNVO
---	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
---	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	öffentliche Straßenverkehrsfläche	
---	Straßenbegrenzungslinie	
---	Ein- bzw. Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
---	Ein- und Ausfahrt	
---	Sonstige Planzeichen	
---	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

150/3	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 Wegeführung für einen öffentlichen Fußweg

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... bis ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf des B-Planes mit 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 folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: Montag - Freitag 08:00 Uhr - 12:30 Uhr, Donnerstag zusätzlich von 14:00 Uhr - 17:30 Uhr. 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 ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.....de“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Tönning, den ... Bürgermeisterin

TEIL B: TEXT

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

- 1.1 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.
- 1.1.2 In den als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen ist die Nutzung und Vermietung von Ferienwohnungen unzulässig.
- 1.1.3 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 m² überschritten werden.
- 1.2.1 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.
- 1.2.2 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 m² überschritten werden.
- 1.3.1 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.
- 1.3.2 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 m² überschritten werden.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Husum, den ... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

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

Tönning, den ... Bürgermeisterin

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

Tönning, den ... Bürgermeisterin

- Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 vom ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche 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.

Tönning, den ... Bürgermeisterin

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

- 2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist der höchste Punkt der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Grenz das Baugrundstück nicht an eine Straßenbegrenzungslinie an, gilt der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die an das zur Erschließung des Baugrundstücks genutzte Grundstück angrenzt.
- 2.1.1 Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden (Rohbau) werden für sämtliche Baugrundstücke innerhalb der Sonstigen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Seniorenwohn- und Pflegeanlage und medizinisches Versorgungszentrum sowie im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes mit max. 1,00 m über dem unter Pkt. 2.1 definierten jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt.
- 2.1.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen im Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes - Seniorenwohn- und Pflegeanlage wird mit max. 11,0 m über dem unter Pkt. 2.1 definierten Bezugspunkt festgesetzt. Im Teilbereich 1 des Sonstigen Sondergebietes - Seniorenwohn- und Pflegeanlage ist für Aufzugsüberfahrten eine maximale Höhe von max. 12,0 m über dem unter Pkt. 2.1 definierten Bezugspunkt zulässig.
- 2.1.3 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 dem unter Pkt. 2.1 definierten jeweiligen Bezugspunkt 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 dem unter Pkt. 2.1 definierten jeweiligen Bezugspunkt zulässig.
- 2.1.4 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Gebäudeteilen wird in den als Allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzten Flächen mit max. 8,5 m über dem unter Pkt. 2.1 definierten Bezugspunkt festgesetzt.

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

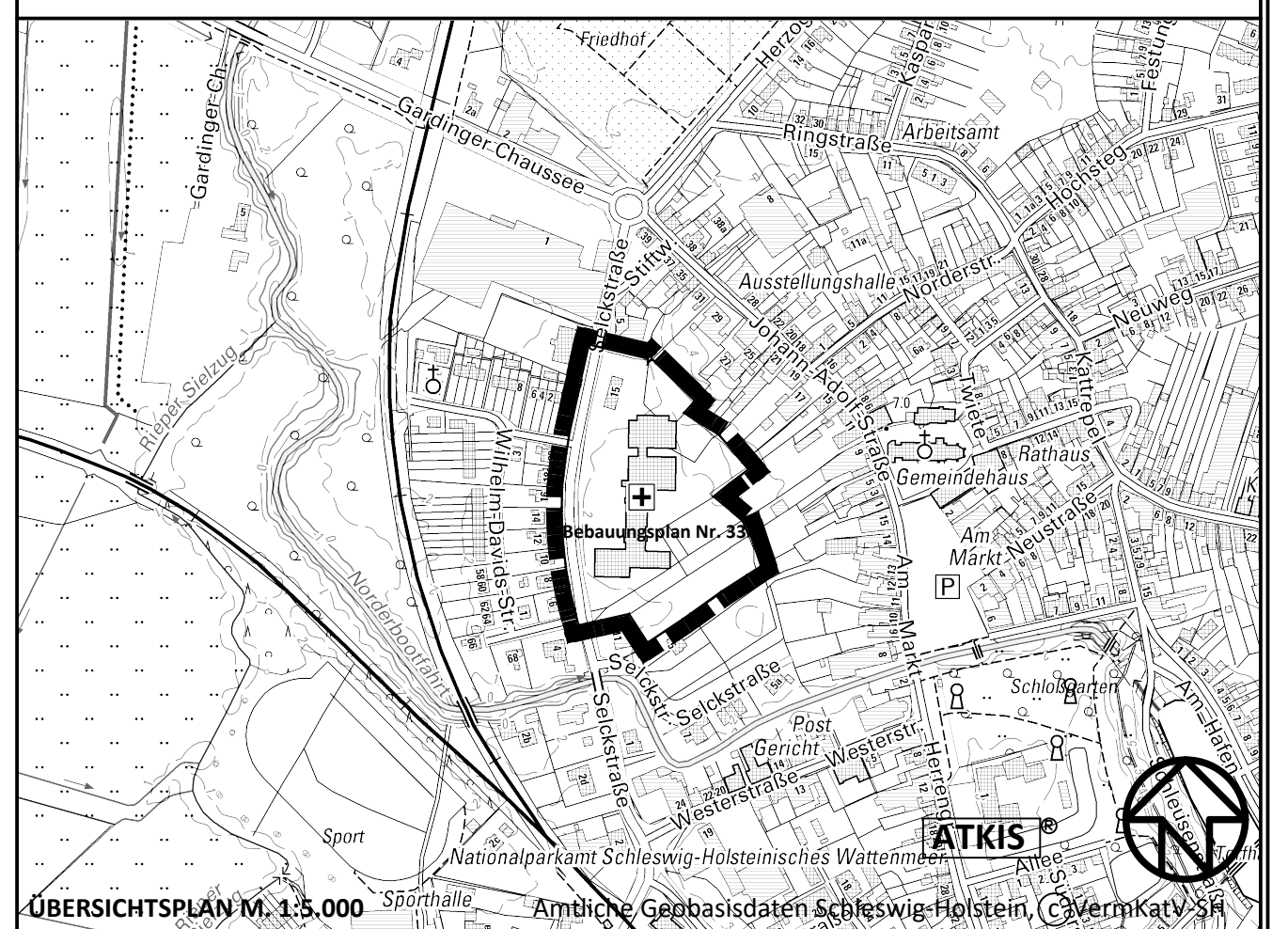
- Im Umfeld der Stellplatzflächen ist je 6 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang in 1,0 m Höhe von mindestens 12 cm anzupflanzen.

4. RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Oberflächenentwässerung für die befestigten Flächen erfolgt über ein Mulden-/Rohr-Rigolen-System. Dieses ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen, herzustellen, zu betreiben und dauerhaft zu erhalten. Ein Überlauf/Abschluss des Rigolensystems in den privaten Regenwasserkanal ist möglich. Für befestigte Flächen nicht hochbaulicher Art wie Fußwege, Zufahrten, Stellplätze kann alternativ durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Flächenversickerung vorgesehen werden.

Hinweis: Die Stadt Tönning gilt nicht als Gemeinde, deren Gebiet mit Kampfmitteln belastet ist oder sein könnte, da sie nicht in der Auflistung der Gemeinden mit bekannten Bombenwürfen als Anlage 1 zur Kampfmittelverordnung SH geführt wird. Eine Auskunft über eine Kampfmittelbelastung gemäß § 2 Absatz 3 der Kampfmittelverordnung SH muss und kann demnach nicht eingeholt werden. Gleichwohl liegen Informationen vor, nach denen es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes während des II. Weltkrieges zu Bombenwürfen gekommen sein könnte.

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 März 2021

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Luther Weg 8 • 25748 Heide
Tel: 0481/71066 • Fax: 0481/71091
info@planungsgruppe-dt.de