

Entwurf zur Satzung der Stadt Tönning über den Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet "östlich der vorhandenen Wohnbebauung im Kiebitzweg und des Fasanenweges sowie südlich des Lerchenweges, welches das Flurstück 101 der Flur 034 Gemarkung Tönning umfasst"

Planzeichnung (Teil A)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.V.m. § 86 Landesbauordnung (LBO SH) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet "östlich der vorhandenen Wohnbebauung im Kiebitzweg und des Fasanenweges sowie südlich des Lerchenweges, welches das Flurstück 101 der Flur 034 Gemarkung Tönning umfasst", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis /durch Abdruck in der (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 (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 in (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom bis durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www. .de" ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Tönning, (Unterschrift)

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

Kartengrundlage: , den (öffentlich bestellter Vermesser)

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

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

Stadt Tönning, (Unterschrift)

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

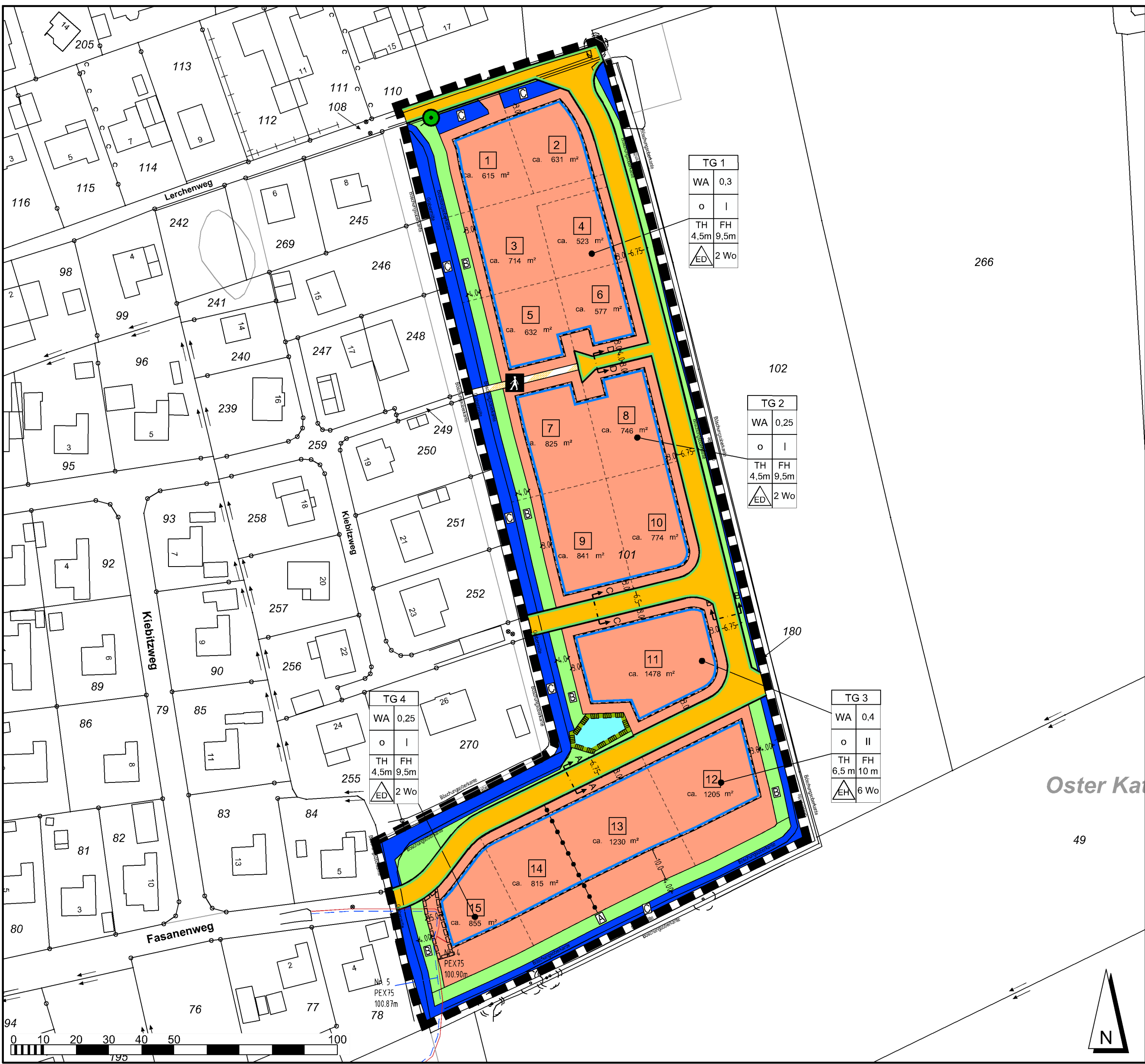
Stadt Tönning, (Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am (vom bis 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Schadensersatzansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit/in am in Kraft getreten.

Stadt Tönning, Siegelabdruck (Unterschrift)

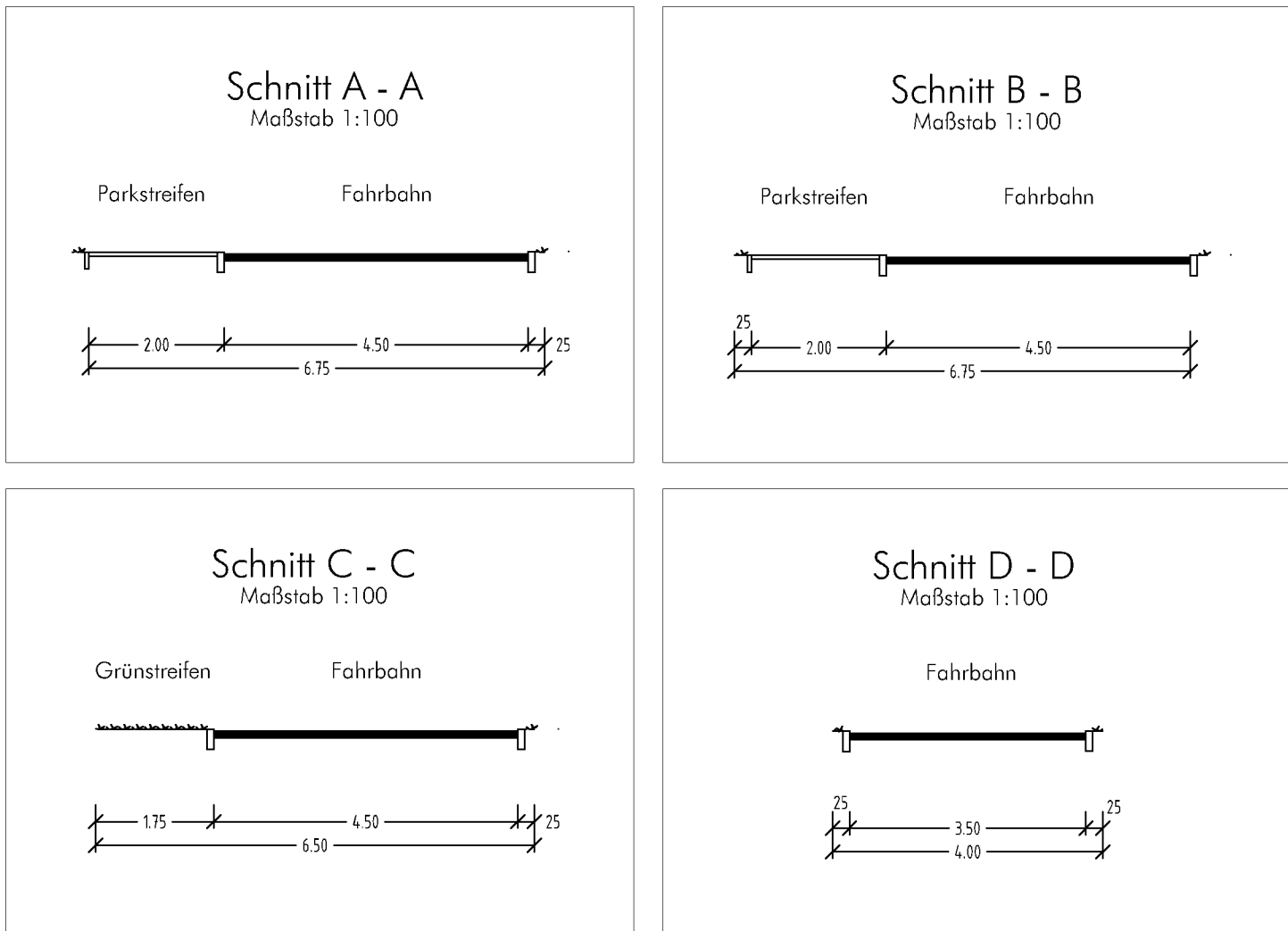
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 17.01.2024
Kreis Nordfriesland - Stadt Tönning - Gemarkung Tönning - Flur 34

Straßenquerschnitte



Zeichenerklärung

Art der Baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 3 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, z.B. max. 2
- 0,25** maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. max. 0,25
- I** maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. max. 1
- TH 4,5** maximal zulässige Traufhöhe in Metern, z.B. max. 4,50 m
- FH 9,5** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. max. 9,50 m

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze**
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig**
- Einzel- und Hausgruppen zulässig**
- offene Bauweise**

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg**

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche, hier Räumstreifen**

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**
- Wasserfläche; hier: geschütztes Kleingewässer**

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 b und Nr. 6 BauGB)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
- Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Nr. 6 BauGB)**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Betreiber des Wärmenetzes und den von Ihnen Beauftragten**

Planzeichen ohne Normcharakter

- 49** Flurstücksnummer
- 12** Nummer des Baugrundstückes, z.B. "12"
- Geplante Grundstücksgrenze**
- Vorhandenes Gebäude**
- Räumstreifen; z.B. Räumstreifen "A" und "B"**
- Fernwärmeleitung**
- aufzuweidende Gräben**

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 (9) und 4 BauNVO)
Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 - Zulässig sind:
 - Wohngebäude als Dauerwohnungen
Unter Dauerwohnungen sind Wohnungen zu verstehen, die ausschließlich und auf Dauer einem ortsansässigen, nicht wechselnden Personenkreis dienen (Hauptwohnsitz/Schwerpunkt der Lebensbeziehungen)
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Ausnahmen können zugelassen werden:
 - Ferienwohnungen in TG 1, TG 2, TG 4, sofern sie dem Dauerwohnen flächenmäßig als Hauptnutzung untergeordnet sind
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Nicht zulässig - auch nicht ausnahmsweise - sind:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Ferienhäuser
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Räume für freie Berufe sind zulässig, sofern sie dem Wohnen als Hauptnutzung im jeweiligen Gebäude flächenmäßig untergeordnet sind

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - Die Firsthöhe beschreibt die oberste Abschlusskante des geneigten Daches. Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch Dachaufbauten (z.B. Schornstein, Antennen, Blitzableiter, technische Anlagen) bis zu maximal 1 m überschritten werden.
 - Die Traufhöhe beschreibt den Schnittpunkt zwischen der höchsten Kante Außenwand und Oberkante Dachhaut.
 - Bezugspunkt der Festsetzung zur Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie(n). Sofern das Baugrundstück nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzt, ist der Bezugspunkt der höchsten Punkt der Straßenbegrenzungslinie, die an die Fläche angrenzt, die zur Erschließung des Grundstücks dient.
 - Für TG 3 gilt: wenn weniger als 3 Wohnungen im Wohngebäude umgesetzt werden, gilt eine GRZ von 0,25, 1 Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 9,5 m.
 - Die Mindesthöhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF) wird zum vorsorgenden Hochwasserschutz auf 0,5 m festgesetzt, gemessen vom höchsten Punkt der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie(n).
 - An das Gebäude angebaute Terrassen auf den Grundstücken Nr. 12 bis 15 dürfen die Baugrenze um max. 15m² überschreiten

- Anzahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
In Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung in der Doppelhaushälfte zulässig.

- Verkehrsflächen und deren Anschlüsse** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Grundstückszufahrten sind bis zu einer Breite von je max. 4,00 m zulässig.
 - Fußläufige Zugänge sind bis zu einer Breite von je max. 1,50 m zulässig.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die öffentlichen Räumstreifen "A" und "B" sind dauerhaft von zweckfremden Nutzungen freizuhalten und zu den Privatgrundstücken mit einem Zaun abzusichern. Gärtnische Überprägungen sowie Ablagerungen, Aufschüttungen und Lagerflächen jeglicher Art sind unzulässig. Die Räumstreifen "A" und "B" sind als feuchte Gras- und Staudenflur anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
 - Die Gräben "C" sind ohne technische Uferbefestigung mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 anzulegen.
- Gestaltungsvorgaben** (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)
 - Dächer:
 - Es sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° bis 55° zulässig. Bei Gebäuden mit 2 Geschossen ist auch eine Dachneigung ab 20° zulässig. Abweichend hiervon sind für Frontgiebel, Walmflächen und Guben auch andere Dachneigungen zulässig.

- Als Dacheindeckung sind einfarbige Dachpfannen in den Farben anthrazit, schwarz, Schiefer oder Reet zulässig. Gründächer sind ebenfalls zulässig.
- Glänzende bzw. spiegelnde Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

- Garagen und Carports:**
 - Garagen sind an das Hauptgebäude angebaut, Carports auch freistehend zulässig. Garagen und Carports dürfen nicht vor die straßenzugewandte Fassade des Hauptgebäudes vorspringen. In dem Fall, dass das Grundstück mit mehr als einer Seite an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt, gilt als straßenzugewandte Fassade die Fassade, an der die Grundstückszufahrt liegt. Ergänzend gilt für die Grundstücke 12 bis 15: Garagen und Carports dürfen auf der Fläche zwischen Baufenster und Fläche "A" nicht errichtet werden.
 - Garagen sind in ihrer Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen oder in Holzbauweise auszuführen. Für Garagen sind auch Flachdächer zulässig, bei denen von der Dacheindeckung gemäß Festsetzung 6.1 abgewichen werden kann.
 - Für Garagen und Carports einschließlich angebaute Nebenanlagen ist eine Grundfläche von max. 50 m² zulässig.

- Nebenanlagen:**
 - Müllstellplätze sind an das Hauptgebäude oder eine Garage anzubauen. Als Verkleidung sind Holz, Beton oder Mauerwerk zulässig.
 - Wintergärten sind nur an das Hauptgebäude angebaut bis zu einer Grundfläche von 30 m² zulässig.
 - Hochbauliche Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäuschen sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² und einer Höhe von 2,50 m zulässig, bezogen auf den höchsten Punkt der an dem jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie(n) der öffentlichen Verkehrsfläche.
 - Hochbauliche Nebenanlagen, an das Haus angebaute überdachte Terrassen und Wintergärten dürfen nicht vor die straßenzugewandte Fassade des Hauptgebäudes vorspringen. In dem Fall, dass das Grundstück mit mehr als einer Seite an einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche liegt, gilt als straßenzugewandte Fassade die Fassade, an der die Grundstückszufahrt liegt.

- Nebenanlagen, Wintergärten und an das Haus angebaute überdachte Terrassen dürfen von den Vorgaben Nr. 6.1 abweichen.
- Lagerflächen jeglicher Art sind auf den Grundstücken 12 bis 15 zwischen Baufenster und der Fläche "A" nicht zulässig.

- Solar-/Photovoltaikanlagen**
Die Installation von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen auf Dächern oder Fassaden sind mit dem Denkmalschutz im Vorwege abzustimmen.

- Einfriedungen:**
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bereich bis 1,50m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

- Kies-, Stein- und Schottergärten**
Stein-, Kies- und Schottergärten und Gartenfolien auf den Grundstücken sind nicht zulässig. Nicht bebauten Grundstücksstelle sind wasserdurchlässig zu halten und zu bepflanzen zu begrünen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

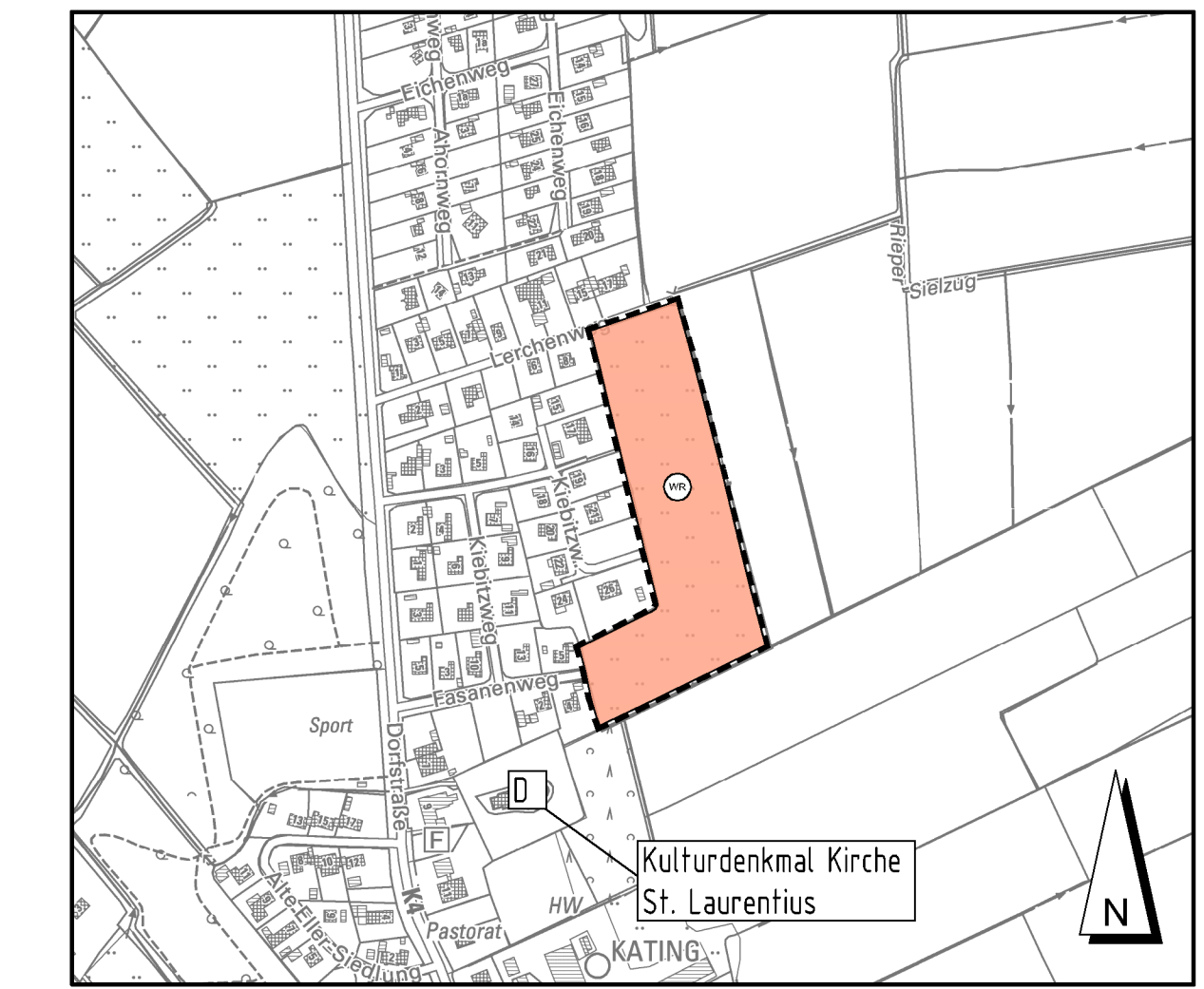
- Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten**
Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten auf Privatgrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schotterterrassen, Fugenpflaster, Kies, Grand, Rasengitter, Sickerpflaster)

Hinweis / Nachrichtliche Übernahme

Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der in Teil B, textliche Festsetzungen den unter Ziffern 6.1 bis 6.7 aufgeführten Festsetzungen zu § 84 Abs. 3 LBO.

Denkmalschutz
In der Nähe des Plangebiets befindet sich das Kulturdenkmal „Kirche St. Laurentius mit Ausstattung“. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH auch Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben, den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

Übersichtskarte



Entwurf zur Satzung der Stadt Tönning über den Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet "östlich der vorhandenen Bebauung im Kiebitzweg und des Fasanenweges sowie südlich des Lerchenweges, welches das Flurstück 101 der Flur 034 Gemarkung Tönning umfasst"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft
Grossers Allee 24 25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 22
info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de