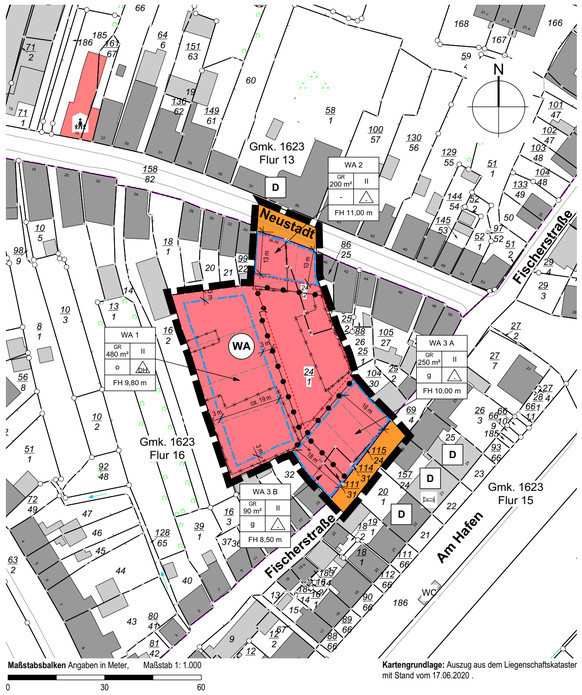
Satzung der Stadt Tönning über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird durch die Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung der Stadt Tönning über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet der ehemaligen Krabbenkonservenfabrik Nohme, begrenzt durch "Fischerstraße" und "Neustadt", umfassend die Flurstücke 24/1, 24/2, 111/31, 114/31 und 115/24 der Flur 16 der Gemarkung Tönning (1623), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 1.000



Maßstabsbalken Angaben in Meter, Maßstab 1: 1.000

0 30 60

Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 17.06.2020 .

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 110 m² — Grundfläche

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Stadterhaltung und Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

24/1 — Flurstücksnummer

Flurgrenze

Abriss vorhandener Gebäude

Vorgeschlagene Grundstückteitung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 13a BauNVO)
(1) Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) In dem allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmeweise zulässig:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

(3) In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1" und "WA 2" sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
(4) In dem allgemeinen Wohngebiet "WA 3" ("WA 3 A" und "WA 3 B") sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO als nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und als Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig.
(5) In den allgemeinen Wohngebieten "WA 1", "WA 2" und "WA 3" ("WA 3 A" und "WA 3 B") sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)
(1) Die festgesetzten Gebäudehöhen (Firsthöhen - FH) bemessen sich an der vorhandenen mittleren Straßenhöhe des zum Gebäude gehörenden Abschnittes der jeweiligen zugehörigen Erschließungsstraße, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes. "WA 1" und "WA 2" werden der Erschließungsstraße "Neustadt" und "WA 3" ("WA 3 A" und "WA 3 B") der "Fischerstraße" zugeordnet.
(2) Im gesamten allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Flächenversiegelungen für Erschließungswege um insgesamt 810 m² überschritten werden.
(3) Im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Terrassen um insgesamt max. 100 m² erhöht werden.
(4) Im allgemeinen Wohngebiet "WA 2" darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Terrassen um insgesamt max. 25 m² erhöht werden.
(5) Im allgemeinen Wohngebiet "WA 3" ("WA 3 A" und "WA 3 B") darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Terrassen um insgesamt max. 100 m² erhöht werden.

3. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
(1) Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur in den innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
(2) Im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S-H)
(1) Fassadengestaltung:
Es sind rotbuntes Verblendmauerwerk und geschlämmte oder verputzte Fassaden in den Farbtönen beige, grau und rot zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind zusätzlich Verschalungen aus Holz und Metall in grauem Farbton bis zu einem Anteil von 50% der Gesamtansichtsfläche zulässig.
(2) Dachgestaltung:
Die Dächer sind als Sattel- oder Pultdächer zulässig.
Es sind einfarbige Dachpfannen in den Farben rot oder grau zulässig. Hochglänzend glasierte Pfannen sind nicht zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet "WA 1" sind auch begrünte Dächer zulässig.
(3) Fenster / Türen:
Fenster und Türen sind in den Farben weiß, grau und grün zulässig.
(4) Nebenanlagen, Garagen und Carports:
Nebenanlagen, Garagen und Carports sind von den Festsetzungen der Fassaden- und Dachgestaltung ausgenommen.
(5) Solaranlagen:
In den allgemeinen Wohngebieten "WA 2" und "WA 3" ("WA 3 A" und "WA 3 B") sind Solaranlagen nur an der von den denkmalgeschützten Objekten abgewandten Seite zu installieren.
(6) Stellplätze:
Für die allgemeinen Wohngebiete "WA 1" und "WA 2" sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im Geltungsbereich vorzusehen.
In dem allgemeinen Wohngebiet "WA 3" ("WA 3 A" und "WA 3 B") ist mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.
(7) Ordnungswidrigkeiten:
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften der örtlichen Bauvorschriften. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

5. Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB enthält Festsetzungen auf Grund der Baunutzungsverordnung. Es wird unter Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweise

Archäologische Kulturdenkmale
Der überplante Bereich liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Es handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereich bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.
Da zahlreiche Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.
Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Denkmalpflege
Nach § 12 (1) 3 DSchG S-H ist für die Bebauung an der Neustadt eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Dieser Bereich liegt im Umgebungsbereich der außerhalb des Plangebietes liegenden Sachgesamtheit Bürgerhaus 37-39.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind folgende Maßnahmen erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden:
Gehölzbeseitigung
Erforderliche Rodungen oder Beseitigungen von Gehölzen und Gebüschen außerhalb der Brutzeit der europäischen Vögel im Winterhalbjahr vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.
Vorgabe der Abriszeiten
Um Störungen der potentiell in den Gebäuden vorkommenden Fledermäuse zu vermeiden, dürfen die geplanten Abrissarbeiten nur innerhalb der Überwinterungsphase der Fledermäuse im Zeitraum vom 15.10. bis zum 15.03. des darauffolgenden Jahres durchgeführt werden. Mit diesem Zeitfenster ist auch der Schutz der gebäudebrütenden Vogelarten sichergestellt.
Abrissarbeiten außerhalb dieses Zeitfensters dürfen nur nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und mit biologischer Baubegleitung (Ausschluss von Brut- und Wochenstuben-Vorkommen, ggf. Festlegung geeigneter Maßnahmen) durchgeführt werden.
Künstliche Quartiere für Vögel und Fledermäuse
Als Ersatz für die Beseitigung von Brutplätzen gebäudebrütender Vogelarten sind mindestens 10 Nistkästen an den neuen Gebäuden oder an Bestandsgebäuden in der direkten Umgebung zu installieren bzw. einzubauen. Dazu sind verschiedene Typen zu verwenden, um Brutmöglichkeiten für Mauersegler, Schwalben, Dohlen und Singvögel zu schaffen.
Als Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind außerdem min. 10 Fledermauskästen für spaltenbewohnende Arten an den neuen Gebäuden oder an Bestandsgebäuden in der direkten Umgebung zu installieren.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vom ..... bis ..... durch Aushang und im Internet unter www.toenning.de\Buerger-Service\Bekanntmachungen .

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

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des B-Planes Nr. 35 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 Dienststunden 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, vom ..... bis ..... durch Aushang. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Ab. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.toenning.de\Buerger-Service\Bekanntmachungen" ins Internet eingestellt.

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

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeisterin

Tönning, den ....

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

Ort, Datum, Siegelabdruck — Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

....

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

9. 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.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeisterin

Tönning, den ....

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

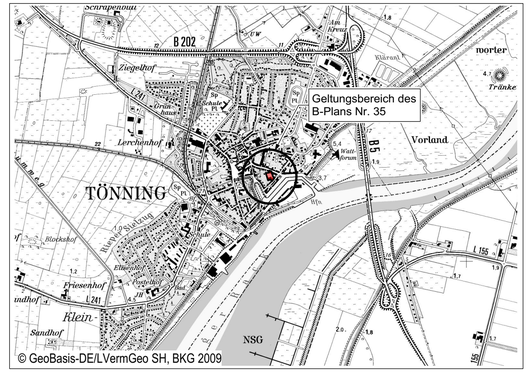
Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeisterin

Tönning, den ....

11. Der Beschluss des B-Planes Nr. 35 durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die 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 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck — Bürgermeisterin

Tönning, den ....



Übersichtsplan M 1: 25.000

Stadt Tönning — Kreis Nordfriesland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35

Entwurf für die öffentliche Auslegung

Ausgelegt vom ..... bis .....
(Datum) (Datum)

Anlage zum Vorhaben- und Erschließungsplan: VEP Teil 1

Stand : 29.03.2021

O L A F
Regionalentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

Projekt-Nr. : 10576