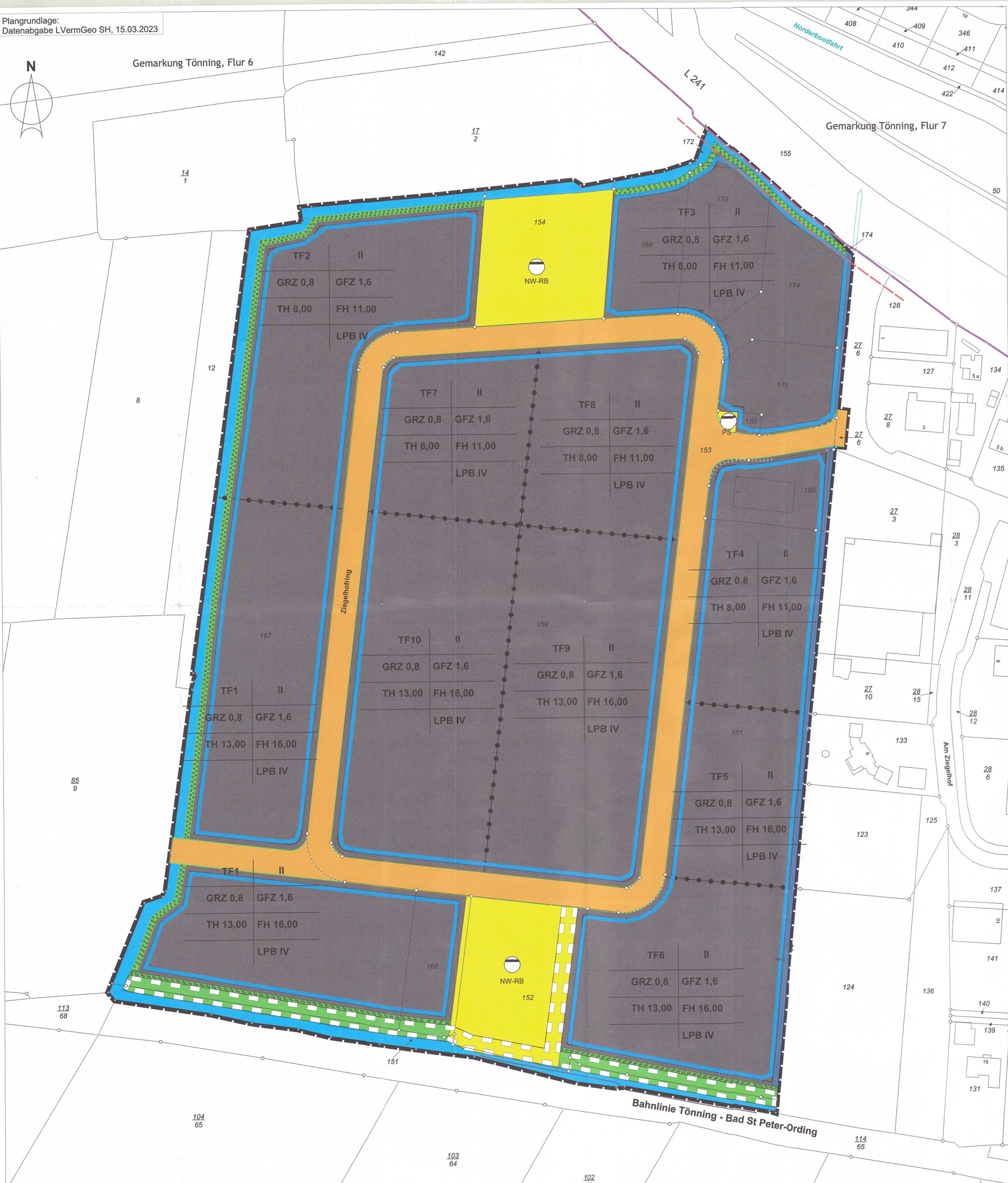




Gemarkung Tönning, Flur 6

Gemarkung Tönning, Flur 7



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_{eq} weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bauweise	Emissionskontingente L_{eq}	
	Tag [dB(A)]/m ²	Nacht [dB(A)]/m ²
TF 1	Keine Kontingentierung	
TF 2	60	50
TF 3	58	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 LEK 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. Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie unmittelbar räumlich und funktional mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb verbunden sowie 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)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh- und Fahrrechte zugunsten des zuständigen Siedlerverbands bzw. Deich- und Hauptstielverbands 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 Lärmpegelbereich IV vorzusehen. Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. R'w,ges) aller Außenbauteile betragen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenbauteil (Wände, Fenster und Lüftung zusammen), An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.	Erforderliches bewertete Schalldämm-Maß der Außenbauteile ¹⁾	
		Wohnräume [dB]	Büro Räume [dB]
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 (Coryllis 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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.12.2022 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 20.08.2020.
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 28.08.2020 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung der Unterlagen vom 07.05. bis 07.06.2021 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 04.05.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 06.10.2022 den Entwurf des B-Planes 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 01.11.2022 bis 01.12.2022 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, vom 21.10. bis 02.12.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www.toenning.de/rathaus/bauleitplanung“ zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 26.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Tönning, d. 05.09.2023
 Ort, Datum, Siegelabdruck (Orts- und Stadtsiegel), Unterschrift (Bürgermeisterin)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 Tönning, d. 21.06.2023
 Ort, Datum, Siegelabdruck (Orts- und Stadtsiegel), Unterschrift (Bürgermeisterin)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Tönning, d. 05.09.2023
 Ort, Datum, Siegelabdruck (Orts- und Stadtsiegel), Unterschrift (Bürgermeisterin)

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

Tönning, d. 05.09.2023
 Ort, Datum, Siegelabdruck (Orts- und Stadtsiegel), Unterschrift (Bürgermeisterin)

11. Der Beschluss der 1. Änderung des B-Planes Nr. 26 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 05.09.2023 bis zum 19.09.2023 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 19.09.2023 in Kraft getreten.

Tönning, d. 05.09.2023
 Ort, Datum, Siegelabdruck (Orts- und Stadtsiegel), Unterschrift (Bürgermeisterin)

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

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 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
1	Bauweise	21.10.22

1. Änderung B-Plan 26

Auftraggeber	Stadt Tönning Am Markt 1, 25832 Tönning	Projekt-Nr.	20-18
Vorhabenträger		Planungs-Nr.	2018-BP
Plan	B-Plan	Datensatz-Nr.	2018BP0
Planverfasser	Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, Fax. 04862/2014678 E-Mail post@planungsbuero-methner.de	Datum gep.	09.06.20
		Datum gez.	28.01.20
		Gez.	Methner
		Maßstab	1 : 1.000

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

