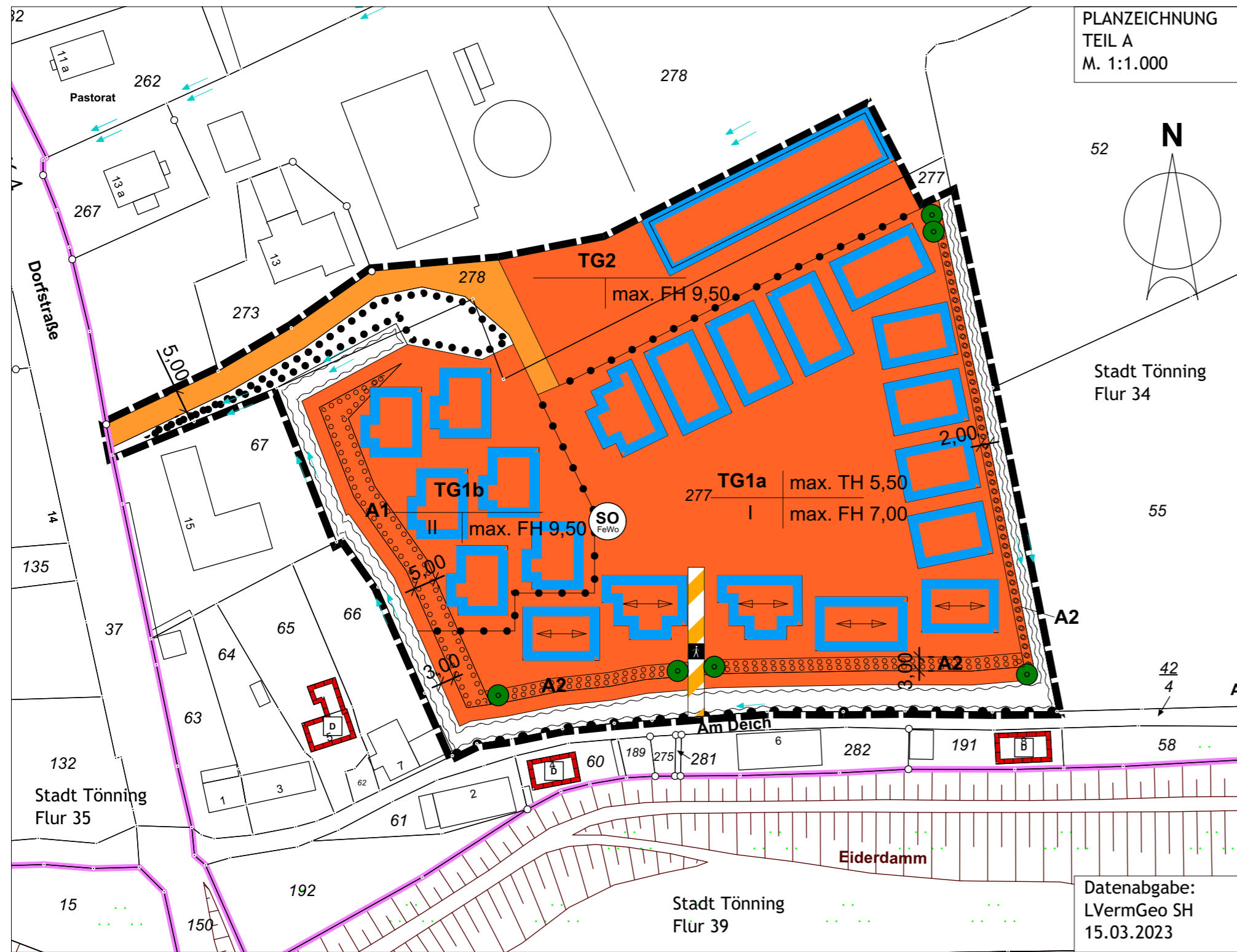


# Satzung der Stadt Tönning über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37 "Ferienhaussiedlung Kating" für das Gebiet nördlich der Straße "Am Deich" bis auf Höhe Hausnummer 8 und östlich der Bebauung " Dorfstraße" Hausnummern 13 und 15

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 86 Landesbauordnung SH (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Das Sondergebiet (SO) "Ferienwohnen" dient der Erholung in Form von Beherbergung und damit verbundener touristischer Nutzung.
- 1.2 In den Teilgebieten 1a und b des SO "Ferienwohnen" sind Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienhäuser) zulässig.  
Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, Spielplätze, Freizeit- und Sportanlagen sowie Lagerflächen für den Gebietszweck sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie jeweils untergeordneten Charakter in Bezug auf die Gesamtgrundfläche der Ferienhäuser einschließlich Ferienhäusern zugeordneter Freiflächen haben.
- 1.3 Im Teilgebiet 2 des SO "Ferienwohnen" sind Lagerflächen und -gebäude, Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets, Spielplätze und Freizeit-, Sport- und Sportanlagen für den Gebietszweck sowie eine Betriebswohnung für das Gebiet zulässig.
- 1.4 Im SO "Ferienwohnen" sind auch Stellplätze und Carports sowie Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Baugebiets dienen, einschließlich Anlagen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Rückhaltung und Ableitung von Abwasser.
- 1.5 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im Teilgebiet 1a ist je festgesetztem Baufenster eine Grundfläche von maximal 170 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.2 Im Teilgebiet 1b ist je festgesetztem Baufenster eine Grundfläche von maximal 140 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.3 In den Teilgebieten 1a und 1b darf die zulässige Grundfläche durch Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen insgesamt um 1.700 m<sup>2</sup> überschritten werden. Weitere Überschreitungen können zugelassen werden, wenn die Befestigung der entsprechenden Flächen unwesentliche Auswirkungen auf den natürlichen Boden und Wasserhaushalt hat.
- 2.4 Im Teilgebiet 2 ist eine Grundfläche von 750 m<sup>2</sup> zulässig. Die zulässige Grundfläche darf durch Carports, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebenanlagen um bis zu 750 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- 2.5 Traufhöhe ist die Schnittkante der Außenwand mit der Außenhaut des Daches.
- 2.6 Höhen sind in Metern ü. NHN festgesetzt.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen i.S.V. § 14 BauNVO sowie nach LBO SH in den Abstandsflächen zulässige Anlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die Hauptgebäude in Teilgebiet 1a und 1b des SO "Ferienwohnen" sind mit begrünten Dächern auszuführen.
- 4.2 Zur Erhöhung der Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sind Stellplätze, Fahrbahnen und Wege mit durchlässigem Material zu befestigen und Nebenanlagen mit Flachdächern auszuführen.

### 5. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 5.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A1 sind je 100 m<sup>2</sup> Fläche ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum sowie 10 einheimische, standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen und zu erhalten. Die Erhaltung bestehender Gehölze entspricht der Neuanpflanzung. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 5.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern A2 ist eine Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern sowie mindestens 30 einheimische, standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.
- 5.4 Als Einzelbäume sind einheimische, standortgerechte Solitärsträucher zu pflanzen und zu erhalten, wobei die Standorte bis 5 m von der Symboldarstellung abweichen können. Ausfälle sind zu ersetzen.

### 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO SH)

- 6.1 In den Teilgebieten TG 1a und 1b sind nur Satteldächer zulässig. Ausnahmen können für untergeordnete Nebengebäude zugelassen werden (z.B. Grillhütte).
- 6.2 In den Teilgebieten TG 1a und 1b sind nur Holzfassaden in natürlichen Farbtönen zulässig.
- 6.3 Von der festgesetzten Firstrichtung können Ausnahmen für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer, Eingangsgiebel) zugelassen werden.
- 6.4 Ordnungswidrig gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter den Ziffern 6.1 bis 6.3 aufgeführten Festsetzungen gemäß §§ 84 Abs. 3 LBO zu Dach- und Fassadengestaltung oder Firstrichtung verstößt. Verstöße können gemäß § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 14.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 14.07.2021 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.11.2021 durchgeführt.
3. 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 08.11.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtvertretung hat am 28.03.2022 und erneut am 06.10.2022 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem VEP (mit 4 Anlagen) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom 13.04. bis 13.05.2022 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8 Uhr bis 12:30 Uhr sowie donnerstags von 14 Uhr bis 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, am 12.04.2022 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
6. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem VEP (mit 4 Anlagen) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben vom ... bis ... während folgender Zeiten nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8 Uhr bis 12:30 Uhr sowie donnerstags von 14 Uhr bis 17:30 Uhr. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... 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.toenning.de/rathaus/bauleitplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.04.2022 und erneut am 13.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Unterschrift)

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

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... Landesamt für Vermessung und Geoinformation - Katasteramt (Unterschrift)

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

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Unterschrift)

10. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A.1 bis A.6) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

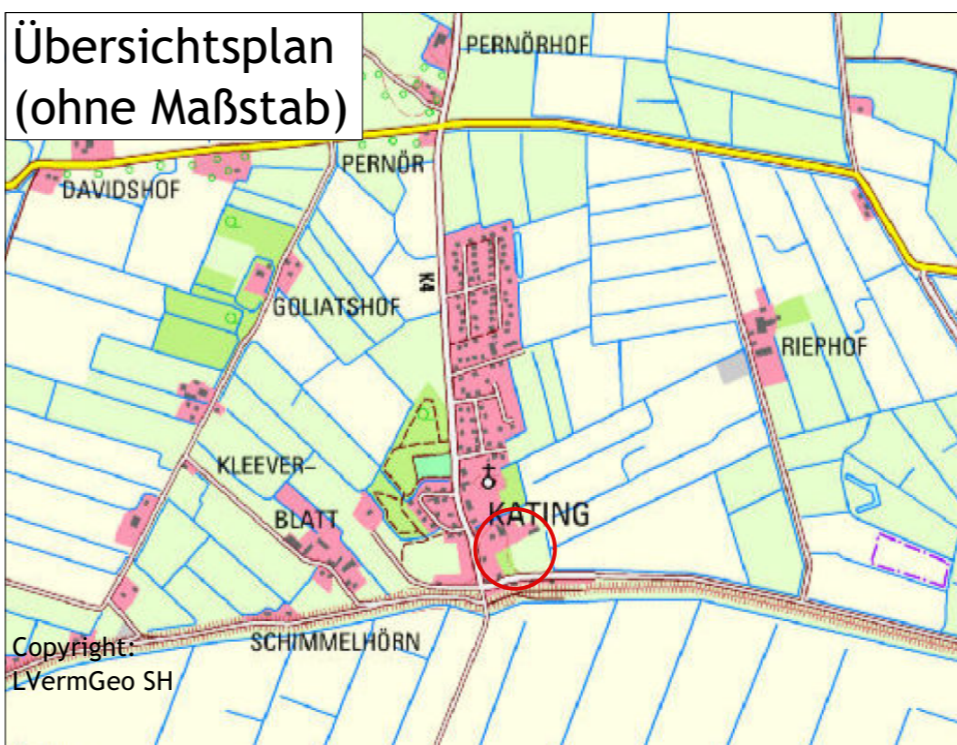
..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Unterschrift)

11. Die B-Plansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem VEP (mit 4 Anlagen) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... Bürgermeisterin (Unterschrift)

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die 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 am ..... 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, Entschädigungsansprüchen 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.

..... (Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... (Unterschrift)



## ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 10 BAUNVO)

Sondergebiet - Ferienwohnen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

II maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
max. TH 5,50 maximal zulässige Traufhöhe in Metern ü. NHN  
max. FH 9,00 maximal zulässige Firsthöhe in Metern ü. NHN

TG1 Bezeichnung der Teilgebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Private Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radverkehr

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 16a BAUGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft - Entwässerungsgräben

FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB)

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzen von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorgabe der Firstrichtung

Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Flurgrenzen

Geschützte Kulturdenkmale (nachrichtliche Übernahme)

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
3	Überarbeitung nach Beteiligung	29.07.22	Me
2	Eingrünung, Versiegelung	21.02.22	Me
1	Anpassung Vorhabenplanung	25.10.21	Me

Projekt <b>Ferienhaussiedlung Kating</b>			
Auftraggeber Schauer-Warft GmbH, Dorfstraße 13, 25832 Kating			
Vorhabenträger	Projektnummer 20-31	Plannummer 2031BP-01-02	
Plan <b>Bebauungsplan</b>	Dateiname 2031BP05.vwx		
Planverfasser	Datum gepr. 18.07.2023	Datum gez. 15.04.2021	Gez. Me
Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de		Maßstab 1 : 1.000	