# Satzung der Gemeinde Tating über den Bebauungsplan Nr. 15

## für das Gebiet nördlich der Bahnlinie, östlich des "Möhlenbargs" und südlich der B 202

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

## ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 NR.1 BAUGB; §§ 4, 6 BauNVO)

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

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

- 0,25 — Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,25
- 220 qm — maximale Grundfläche GR, z.B. 220 qm
- I — Zahl der Vollgeschosse
- TH 3,50 — Maximal zulässige Traufhöhe in Metern
- FH 9,0 — Maximal zulässige Firsthöhe in Metern
- Gmin 800 — Mindestgrundstücksgröße in Quadratmetern, z.B. 800 qm
- Gmax 1000 — Maximalgrundstücksgröße in Quadratmetern, z.B. 1000qm

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE, BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- Baugrenze
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise

HÖCHSTZULÄSSIGE ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

- 2 Wo — Maximal 2 Wohnungen in Wohngebäuden zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß-/Radweg

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 14 BAUGB)

- Abwasserentsorgung, Entwässerungsgräben
- P — Pumpstation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

- Öffentliche Grünfläche/Spielplatz
- R — Öffentliche Grünfläche/Räumstreifen

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Knick
- K1, K2, K3 — Bestand Knicks mit Nummerierung
- M1, M2 — Maßnahmen Knicks mit Nummerierung

SONSTIGE PLANZEICHEN

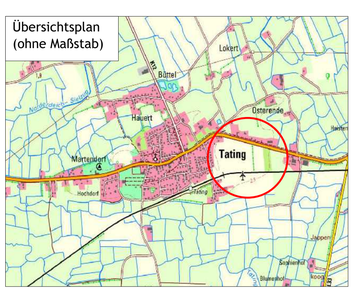
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung

SONSTIGE PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

- 20 m Anbauverbotszone Bundesstraße gemäß §9, Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG); nachrichtl. Übernahme
- Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- 100 — Flurstücksnummern
- TG1 — Bezeichnung von Teilgebieten
- 9 — in Aussicht genommene Grundstücksteilung mit Nummerierung
- OD — Ortsdurchfahrt

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

Übersichtsplan
(ohne Maßstab)




## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 11 BauNVO)**

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Gartenbaubetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
1.2 Im Mischgebiet sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig. Vergnügungsstätten sind weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
1.3 Ferienwohnungen im Sinne des §13a BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise und im Mischgebiet allgemein zulässig, wenn sie der Hauptnutzung in der Geschossfläche untergeordnet sind und die Hauptnutzung Dauerwohnen ist.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

2.1 Bezugspunkt der Festsetzung zur Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.
2.2 Traufhöhe bezeichnet den Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
2.3 Firsthöhe bezeichnet die obere Abschlusskante des geneigten Daches.
2.4. Im Mischgebiet TG1 darf die maximal zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 450 qm überschritten werden.
2.5 Im Mischgebiet TG 1 darf die maximal zulässige Grundfläche durch Zufahrten, Zuwegungen, sonstige Versiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien gemäß Pkt 4.3 um bis zu 530 qm überschritten werden .
2.6 Im Mischgebiet TG2 darf die maximal zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 250 qm überschritten werden.
2.7 Im Mischgebiet TG 2 darf die maximal zulässige Grundfläche durch Zufahrten, Zuwegungen, sonstige Versiegelungen mit wasserdurchlässigen Materialien gemäß Pkt 4.3 um bis zu 450 qm überschritten werden.
2.8 Im TG 4 darf die zulässige GRZ durch Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen abweichend von § 19, Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,45 überschritten werden.
2.9 Im TG 5 darf die zulässige GRZ durch Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen abweichend von § 19, Abs. 4 BauNVO bis zu einer maximalen GRZ von 0,5 überschritten werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

Abweichend von der Festsetzung der Grundflächen gilt für TG 1 und 2 Folgendes: Nutzungsänderungen von Bestandsgebäuden und Teilen von Bestandsgebäuden, die außerhalb der festgesetzten Baugrenzen in der Anbauverbotszone liegen, sind zulässig. Änderungen und Erweiterungen der Fassade (z.B. zur energetischen Ertüchtigung) dürfen die vorhandene Grundfläche geringfügig überschreiten.

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

Auf den festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft K1-K3, M1, M2 (Knick) sind Anpflanzungen und Ersatz nur mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen durchzu- führen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Knicks sind mit Gehölzen in einem Abstand von 0,5-1,0 m untereinander zu bepflanzen. Zur Pflege von Knicks wird auf die „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz - Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig- Holstein - V 534-531.04“ verwiesen.
Eine gärtnerische Überprägung ist nicht zulässig. Folgende Gehölze sind insbesondere geeignet:
Bäume: Stieleiche, Rotbuche, Hainbuche, Bergahorn, Vogelkirsche, Zitterpappel
Sträucher: Feldahorn, Weißdorn, Hundsrose, Bluthartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Wildapfel, Wildbirne, Schlehe, Vogelbeere (Eberesche)

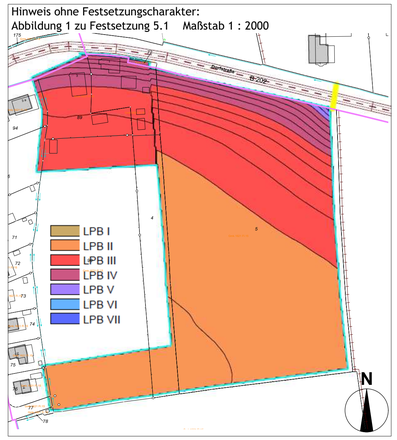
**5. Gestaltungsvorgaben (§ 86 Landesbauordnung LBO)**

5.1 Dächer von Hauptgebäuden sind als Hartdächer zulässig. Dächer sind mit unglasierten Dacheindeckungen in den Farben rot, schwarz oder braun einzudecken.
5.1.1 Zulässige Dachformen sind Sattel- und Krüppelwalmdächer. Die Dachneigung muss sich zwischen 30° und 50°bewegen.
Abweichend dürfen Friesengiebel/Frontspieße eine Dachneigung von 55° bis 65° aufweisen.
5.1.2 Dächer von Garagen und offene Kleingaragen (Carports) sind auch mit Flachdach zulässig.
5.2 Für Fassaden ist ausschließlich Verblendmauerwerk in den Farben gelb, weiß, rot und grau zulässig. Holzfassaden in den gleichen Farben können zugelassen werden.
5.2.1 Nebenanlagen können abweichend vom Hauptgebäude gestaltet werden. Die Farbgebung ist jedoch an das Hauptgebäude anzupassen.
5.3 Flächenhafte Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den unbebauten Grundstücksteilen unzulässig. Unbebaute Grundstücksteile sind mit Ausnahme von Flächen für Zufahrten, Stellplätze (überdacht und nicht überdacht), Wegen, Terrassen und Nebenanlagen zu begrünen und/oder zu bepflanzen, sofern dem keine Erfordernisse einer anderen zulässigen Nutzung entgegenstehen.
5.4 Private Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Fugenpflaster, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Oberfläche, Rasengittersteine, wasserdurchlässige Pflastersteine).
5.5 Einfriedungen an der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20m zulässig. Ausgenommen sind lebendige Hecken bis zu einer Höhe von 1,80m. Bei Hecken ist ein Abstand von 0,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

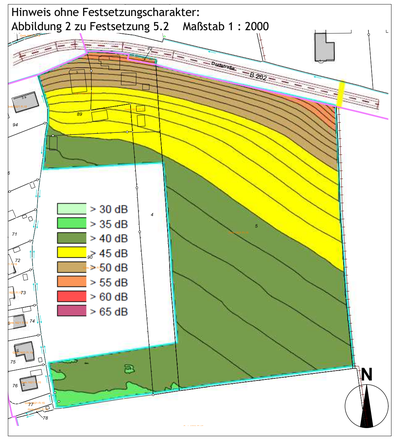
**6. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) - Schutz vor Verkehrslärm**

6.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der dargestellten Lärmpegelbereiche (siehe Abbildung 1) nach der DIN 4109 auszubilden. In Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich dürfen die resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.
6.2 Bei schutzbedürftigen Räumen, die zum Schlafen vorgesehen sind (Kinder-, Gäste und Schlafzimmer) ist in den Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen (siehe Abbildung 2).
6.3 Von den Festsetzungen 5.1 und 5.2 kann abgewichen werden, sofern ein gesonderter Nachweis darüber erbracht wird, dass die zugrunde liegenden schalltechnischen Anforderungen auf andere Weise eingehalten werden.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:
Abbildung 1 zu Festsetzung 5.1 Maßstab 1 : 2000




Hinweis ohne Festsetzungscharakter:
Abbildung 2 zu Festsetzung 5.2 Maßstab 1 : 2000




Farbige Abbildungen 1 und 2 aus: AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen: "Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 15 in Tating"; Fassung vom 19.11.2021
Ergänzende Unterlegung mit möglicher Grundstücksteilung und Verlauf der Baugrenzen zur Verdeutlichung (Planungsbüro Methner).

**Hinweis Schallschutz:**

Die der Ermittlung und Berechnung der Schallimmissionsraster, der Ausbreitungsrechnung und Schallschutzmaßnahmen zu Grunde liegenden Vorschriften
- DIN ISO 9613-2 (Akustik - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien)
- DIN 4109:2018-01, Teil 1 und 2 (Schallschutz im Hochbau) sind auf Anfrage von der zuständigen Verwaltungsbehörde zur Einsicht bereitzustellen.

**Nachrichtliche Übernahme**

Zufahrten an Bundesstraßen:
Zufahrten und Zugänge zu Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten gelten als Sondernutzung im Sinne des § 8, wenn sie neu angelegt oder geändert werden (§ 8a, Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG). Sondernutzungen bedürfen der Erlaubnis der zuständigen Straßenbaubehörde. Bis zu einer Entwidmung der Bundesstraße sind zur Erschließung des Plangebietes auf freier Strecke keine zusätzlichen Zufahrten vorgesehen.

Archäologischer Denkmalschutz
Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen. Es wird darüber hinaus auf § 15 DSchG zu Funden und Entdeckungen archäologischer Kulturdenkmale verwiesen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... erfolgt.

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

3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. 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, am ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

5. 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

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

6. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage der Wasserflächen.

..... .....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Abt. 6
(Unterschrift)

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

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

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

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

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung 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)

**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBO zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Dacheindeckungen gemäß Ziffer 5.1, die Gestaltung von Fassaden gemäß Ziffer 5.2, die Gestaltung unbebauter Grundstücksteile gemäß Ziffer 5.3, die Oberflächengestaltung von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen gemäß Ziffer 5.4 und die Gestaltung von Einfriedungen gemäß Ziffer 5.5. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Zuwiderhandlung als Ordnungswidrigkeit geahndet und mit Geldstrafe belegt werden.

| Nr. | Änderungen | Datum | Gez. |
|---|---|---|---|
| 2 | Überschreitung GRZ durch Nebenanlagen, Herausnahme max. Grundstücksgröße TG 3 und private Grünfläche | 25.10.2022 | Mx |
| 1 | textl. Festsetzungen,nachrichtl.Übernahme,Planzeichng | 01.06.2022 | Mx |

Projekt

**Bebauungsplan Nr. 15 Gemeinde Tating**

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: Gemeinde Tating über Amt Eiderstedt, Welter Straße 1, 25836 Garding | |
| Vorhabenträger: Gemeinde Tating über Amt Eiderstedt, Welter Straße 1, 25836 Garding | Projektnummer: 19-07 |
| Plan: Bebauungsplan Nr. 15 | Plannummer: 1907-BP-00-02 |
| | Dateiname: 1907BP0.vwx |
| Planverfasser: Planungsbüro Sven Methner, Zingelstr. 50, 25704 Meldorf, Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de | Datum gepr.: 02.11.2022 |
| | Datum gez.: 28.01.2021 |
| | Gez.: Marxen |
| | Maßstab: 1 : 1.000 |

ENTWÜRFE