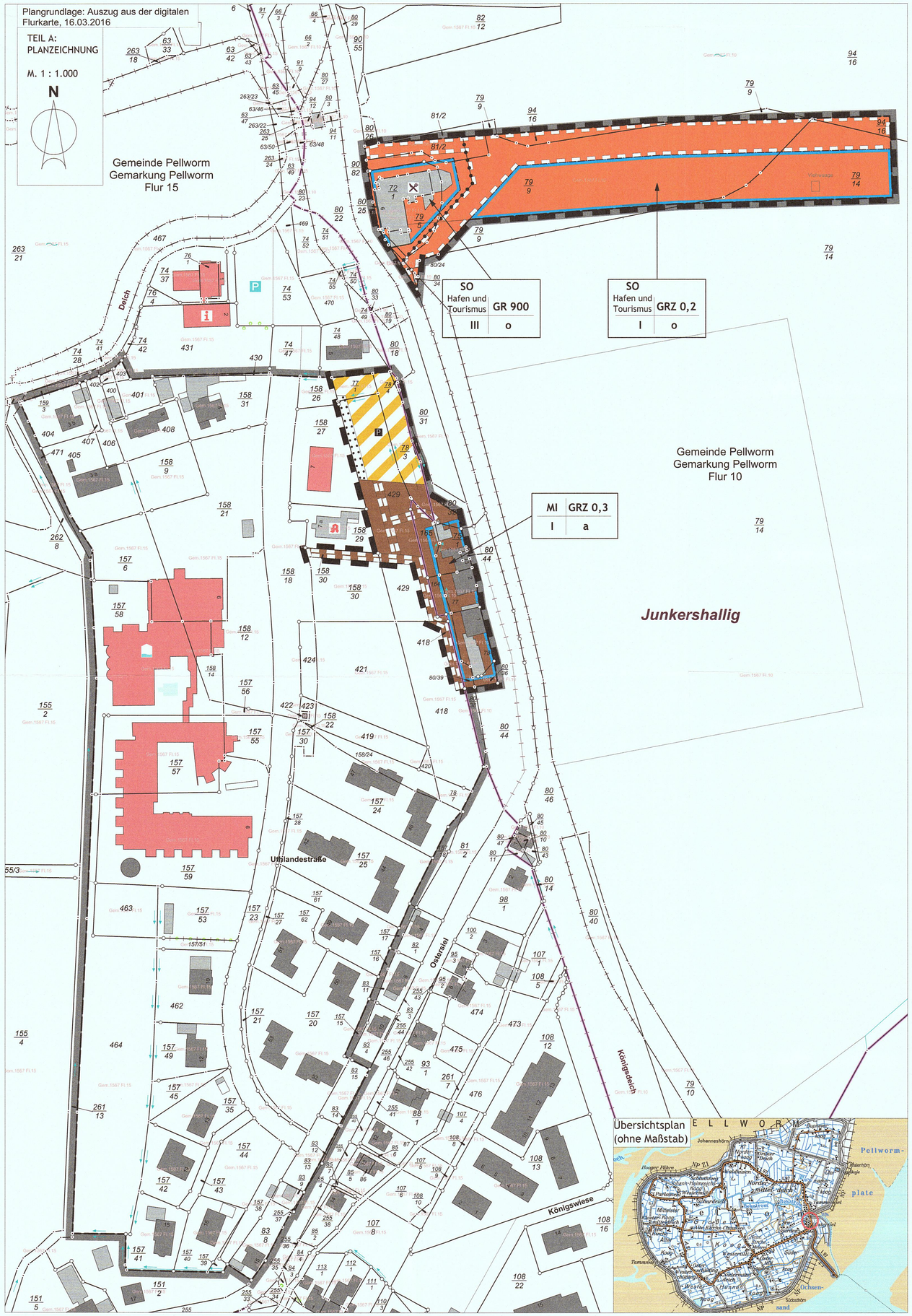
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 - Gemeinde Pellworm

für das Gebiet Am Hafen, westlich "Tammensiel" und südliche der Amtsverwaltung)



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung LBauO-SH 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, § 10 BAUNVO)

- MI — Mischgebiete
- SO — Sonstiges Sondergebiet
- Hafen und Tourismus — Zweckbestimmung Hafen und Tourismus

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

- GR 900 — Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- GRZ 0,2 — Maximal zulässige Grundflächenzahl
- III — Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, § 23 BAUNVO)

- Baugrenze

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

- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Parkplatzfläche

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

- Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind

FLÄCHEN FÜR BEPFLANZUNGSBINDUNGEN(§ 9 ABS. 1 NR. 25b BAUGB)

- Flächen für die Erhaltung von Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungen Teil A (Zeichnung)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungen Teil B (Text)

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

Hinweise

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, 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.

Im Plangebiet bzw. angrenzend befinden sich Schutzdeiche. Es wird daher auf das Bau- und Nutzungsverbot gemäß § 70 i.V.m. § 65 des Landeswassergesetzes Schleswig-Holstein (LWG S-H) hingewiesen. Bestehende Bebauung/Begrünung mit Bäumen und Gehölzen wird geduldet, sofern die Deichunter- und -erhaltung nicht beeinträchtigt wird. Neue bauliche Anlagen oder andere Einrichtungen, die die Unterhaltung des Deiches beeinträchtigen, dürfen grundsätzlich nicht errichtet werden.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6, 10, 11 BauNVO)

1.1 Das sonstige Sondergebiet SO - Hafen und Tourismus dient dem Hafenbetrieb sowie touristischen Nutzungen.
Zulässig sind
- Anlagen des Hafenbetriebs,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Lagerplätze und -häuser, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sowie öffentliche Betriebe, soweit sie der Zweckbestimmung des Gebietes nicht entgegenstehen,
- Anlagen für fremdenverkehrsbezogenen Service und Information
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke.

1.2 Im Sondergebiet - Gewerbliche Touristenbeherbergung sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie gewerblich genutzte Ferienwohnungen zulässig.

1.3 Das Sondergebiet - Kur/Hallenbad dient der Unterbringung eines Kurmittelhauses, eines Hallenbades und Betrieben und Einrichtungen für die Touristenbeherbergung und Kurzwecke.
Zulässig sind: Ein Kurmittelhaus, ein Hallenbad und Anlagen für kulturelle, sportliche sowie gesundheitliche Zwecke im Rahmen von Kuranwendungen und sonstige kleine Einrichtungen der Freizeitgestaltung.
Ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen für Betriebsinhaber, nur eine Wohnung je Betrieb, sowie Personalunterkünfte.
Unzulässig sind: Discotheken, Spielhallen, Sportcentren, Lichtspieltheater, Spielkasinos.

1.4 In den Mischgebieten (MI) sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

1.5 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO genannten Nutzungen nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

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

2.1 Die in den SO - Hafen und Tourismus zulässige Grundfläche darf durch Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Die in den SO - Hafen und Tourismus festgesetzten zulässige Grundflächen beziehen sich auf den jeweilig abgegrenzten Teil des Baugebiets.

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

Für die überbaubaren Grundstücksflächen wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf mindestens +1,00 m über NN festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In abweichender Bauweise darf an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Innerhalb der im SO - Hafen und Tourismus festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger vorzusehen.

5.2 Innerhalb der im MI festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Anlieger und Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger vorzusehen.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung unter "von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen" festgesetzten Flächen ist eine Einfriedigung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung von mehr als 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauerhaft zu unterlassen.

7. Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO)

7.1 Zulässig in den WA- und MI-Gebieten sowie im SO - gewerbliche Touristenbeherbergung sind:
Als Dachform: Satteldach und Krüppelwalmdach
Als Dachneigung: 30° - 55°
Als Dacheindeckung: Rote bis dunkelbraune Pfannen.
Ausnahmsweise und unbeschadet bauordnungsrechtlicher Abstandsvorschriften ist auf den Grundstücken Tammensiel 1-3 auch Reet zulässig.
Die Festsetzung 6.1 gilt nicht für Wintergärten.

7.2 Zulässig im SO - Kur/Hallenbad sind:
Als Dachneigung: maximal 30°
Als Dacheindeckung: Rote bis dunkelbraune Pfannen oder kleinformatige Faserzementplatten.
Als Außenwandverkleidung: Rotes Verblendmauerwerk mit grauer Verfugung.

7.3 Garagen sind in MI- und WA-Gebieten mit eingeschossiger Bauweise wie folgt zulässig:
Garagen sind bis zu einer Größe von 40 qm zulässig. Bei Massivbauweise sind die Außenwandgestaltung und die Dacheindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Carports sind in Holzbauweise zulässig.

7.4 Als Einfriedigungen entlang der Straßenfront sind nur lebende Hecken oder Stabstakett in einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

8. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 Abs. 1 BauGB)

Für das Sondergebiet - Gewerbliche Tourismusbeherbergung wird festgesetzt, dass für alle Grundstücke die Begründung oder Teilung von
- Wohnungseigentum oder Teileigentum (nach § 1 Wohnungseigentumsgesetz WoEigG)
- Wohnungs- oder Teilerbbaurechten (nach § 30 WoEigG)
- Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (nach § 31 WoEigG)

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB unterliegen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im SO Hafen und Tourismus ist das Lagern, Herstellen, Verwenden, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen i.S.d. § 62 Absatz 3 WHG nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.09.2011
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 12.10.2011 bis 25.10.2011 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.12.2015 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 14.12.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2016 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 18.04.2016 bis 19.05.2016 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: montags bis freitags von 08:00 Uhr - 12:00 Uhr sowie montags und dienstags 14:00 Uhr - 16:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 07.04.2016 bis 20.05.2016 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Pellworm, 19.09.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Der katastermäßige Bestand am 1.6. März 2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Höhenangaben über NN und die Lage der Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind, ist von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.

Husum 23. Aug. 2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungsleiterin/Abteilungsleiter der Abteilung 6 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Pellworm, 19.09.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

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

Pellworm, 19.09.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeisterin/Bürgermeister (Unterschrift)

11. 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 19.09.2016 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 29.09.2016 in Kraft getreten.

Pellworm, 30.09.2016 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
2	Hinweise	01.06.16	Me
1	Geltungsbereich Text, Bauweise	01.03.16	Me

Projekt
Überarbeitung B-Plan 1

Auftraggeber: Gemeinde Pellworm, Uthlandestraße 1, 25849 Pellworm

Vorhabenträger

Projektnummer: 15-02
Plannummer: 1502-BP-01-02

Plan: 3. Ä. Änderung B-Plan 1
Dateiname: 1502BP02.vwx

Planverfasser

Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Datum gepr.: 31.07.2016
Datum gez.: 21.10.2015
Gez.: Methner
Maßstab: 1 : 1.000