

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 - Gemeinde Pellworm

für den Bereich der Freizeit- und Strandkorbhalle im Ortsteil Ostertilli am Kaydeich



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung LBO-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)

- SO** Sondergebiet Freizeit und Strandkorbhalle
- TG** Bezeichnung der Teilgebiete gemäß textlichen Festsetzungen

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

- GR 3000** Maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
- I** Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
- FH 8,0 m** maximale Firsthöhe

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

- o** Offene Bauweise

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

- Baugrenze**

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage**
- Spielplatz**

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§9 Abs. 1 Nr. 20 BAUGB)

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 BAUGB)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9, Abs. 7 BAUGB)**
- Abgrenzung von Teilgebieten mit unterschiedlichem Maß der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BAUNVO)**
- TG 1** Teilgebiet
- 41/1** Flurstücksnummer
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Bau- und Nutzungsverbotzone (§ 70 LWG i.V. mit § 65 LWG S-H (Landeswassergesetz S-H))**

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 10, 11 BAUNVO)
 - Das Sondergebiet (SO)- Freizeit und Strandkorbhalle dient der Unterbringung von Lagerhallen und Anlagen für Tourismus, Freizeit und Erholung
 - Im TG 1 sind zulässig:** Freizeit- und Lagerhalle, Schank- und Speisewirtschaft, Sport- und Spielanlagen im Zusammenhang mit touristischen, kulturellen und sportlichen Aktivitäten sowie dem Gebietszweck dienende Nebenanlagen.

Zulässig sind auch weitere Einrichtungen öffentlicher Betriebe, soweit sie den Gebietszweck nicht wesentlich beeinträchtigen.

- Im TG 2 sind zulässig:** Sport- und Spielanlagen im Zusammenhang mit touristischen, kulturellen und sportlichen Aktivitäten sowie dem Gebietszweck dienende Nebenanlagen.
- Im TG 2 nicht zulässig sind:** Gebäude jeglicher Art, die keine Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO darstellen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 - Teilgebiet 1 (TG 1)
 - Die im TG 1 maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.700 qm.
 - Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Wegeflächen, Zufahrten und Stellplätze abweichend von § 19 BauNVO bis zu einem Maß von maximal 4.700 qm überschritten werden.
 - Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 8,00 m, gemessen ab Fahrbahnoberkante Kaydeich.
- Teilgebiet 2 (TG 2)
 - Die im TG 2 maximal zulässige Grundfläche beträgt 2.100 m².
 - Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Wegeflächen und Nebenanlagen abweichend von § 19 BauNVO bis zu einem Maß von maximal 2.300 m² überschritten werden.

- Grünflächen (§ 9, Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
 - Der Grünstreifen entlang der Straße Kaydeich wird als öffentliche Grünfläche-Parkanlage festgesetzt.
 - Die Spielfläche südlich des Gebäudekomplexes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9, Abs. 1, Nr. 20)
 - Die freien Wiesenflächen sind in ihrer natürlichen Entwicklung zu unterstützen. Hierzu gehören Mahd ab 21.06. sowie Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz (Ausnahme Bekämpfung von Ampfer und Disteln). Alternativ kann extensive Bewirtschaftung (12 Schafe/ha) stattfinden. Rasenanlage ist nicht gestattet.
 - Zusätzliche Verkehrsflächen und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (Schotterrassen, Rasengitter, wassergebundene Deckschicht o.ä.). Bei der Sanierung vorhandener Parkplätze sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der entsprechend festgesetzten Fläche sind Geh- und Fahrrechte zugunsten des Deich- und Sielverbands Pellworm einzurichten.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.03.2014
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 03.06.2014 bis 17.06.2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.12.2015 durchgeführt.
- 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.
- Die Gemeindevertretung hat am 21.03.2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 und montags und dienstags von 14:00 Uhr bis 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.
- 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
- Der katastermäßige Bestand am **04. März 2016** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage der mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Fläche sowie der Bau- und Nutzungsverbotzone sind von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.
- 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 **19.03.2016** 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 **27.03.2016** in Kraft getreten.
- 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 **19.03.2016** 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 **27.03.2016** in Kraft getreten.

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
2	Korrektur Gebäudebestand, Ergänzung Verfahrensvermerk Richtigkeitsbescheinigung (Bau- und Nutzungsverbot)	31.08.16	Mx
1	Maß der baul. Nutzung, textl. Festsetzung Gebäudezulässigkeit, Knödelinie, zweckbestimmte Grünfläche, Teilgebiete; nachrichtl. Übernahme LWG	29.02.16	Mx

Projekt		B-Plan Nr. 2, 2. Änderung	
Auftraggeber		Gemeinde Pellworm, Uthlandestraße 1, 25849 Pellworm	
Vorhabenträger		Projektnummer	15-06
		Plannummer	1506-BP-01-02
Plan		Dateiname	1506BP01.vwx
Planverfasser		Datum gepr.	31.08.2016
		Datum gez.	19.10.2015
		Gez.	Marxen
		Maßstab	1 : 1.000

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