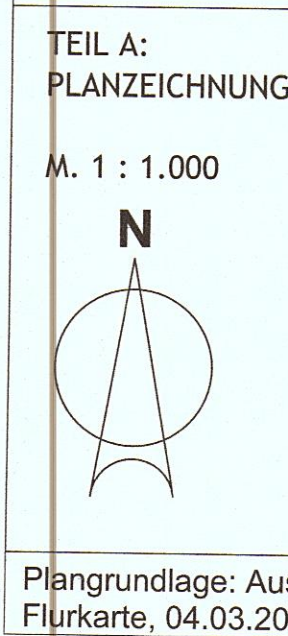
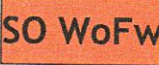


für das Gebiet zwischen dem Deichgrafenweg und der Landesstraße 97



ZEICHNERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 6, 11 BAUNVO)

	Sondergebiete Wohnen und Ferienwohnen
	Mischgebiete

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

GRZ 0,3	Grundflächenzahl
II	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
TH 5,00	Maximal zulässige Traufhöhe in Metern
FH 9,00	Maximal zulässige Firsthöhe in Metern

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

O	Offene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig

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

	Baugrenze
---	-----------

VERKEHR (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

	Verkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Fussgängerbereich

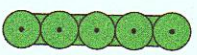
FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB)

	Abwasser- Pumpstation
---	-----------------------

WASSERFLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 16 BAUGB)

	Wasserflächen (Entwässerungsgräben)
---	-------------------------------------

FLÄCHEN FÜR ANPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB)

	Erhalt von Bäumen und Sträuchern
	Anpflanzungen von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Teilgebiete
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderungen Teil A (§ 9 Abs. 7 BAUGB)
	Ursprüngliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 6

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 Eigentümerinnen und Eigentümer und die Besitzerinnen oder 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 Fundstätte in unbeeinträchtigtem 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.

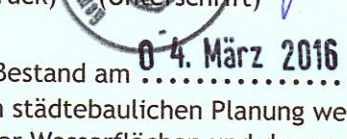
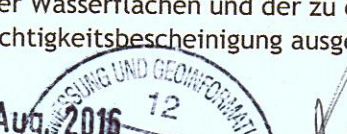
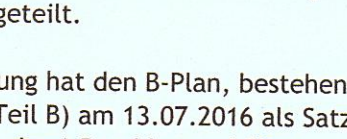
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Der Straußenzug Ütmarkernmitteldeiche, nördlich des Igloweges, ist innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans als 2. Deichlinie gewidmet und unterliegt den Bau- und Nutzungsverboten des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein (§ 70 LWG, i.V. mit dem Schutzstrefen gemäß § 65 LWG). Bestehende Bepflanzung/Begrünung mit Bäumen und Gehölzen wird geduldet, sofern die Deichunter- und -erhaltung nicht beeinträchtigt wird. Neue bauliche Anlagen außer anderen Einrichtungen, die die Unterhaltung des Deiches beeinträchtigen, dürfen grundsätzlich nicht errichtet werden.

Die folgenden textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 6

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6, 11 BauNVO).**
Das Sonstige Sondergebiet - Wohnen und Ferienwohnen dient dem Wohnen sowie der Fremdenbeherbergung.
Zulässig sind:
- Wohnungen
- Ferienwohnungen, die dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
Ausnahme: wieweil zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO).**
2.1 Als Traufhöhe gilt die untere Kante der Dachfläche. Als Firsthöhe gilt die obere Kante der Dachfläche.
2.2 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Höhe der an das jeweilige Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
2.3 Die festgesetzten maximalen Traufhöhen gelten nicht für Walmflächen.
- 3. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
3.1 Für die Standorte der Einzelbäume kann geringfügig von der Planzeichnung abgewichen werden.
3.2 Auf den festgesetzten Anpflanzungslinien für Bäume und Sträucher sind je angefangene 50 qm Fläche ein Baum und 25 Sträucher aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:
Bäume - Heister:
Esche (*Fraxinus excelsior*), Ulmus (*Saporo Autumn Gold*) (Hybride) als Resistax-Ulme, Silber-Weide (*Salix alba*), Korb-Weide (*Salix viminalis*), Mandel-Weide (*Saxia triandra*)
Sträucher - leichte Heister:
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Hundrose (*Rosa canina*)
- 3. Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBauO)**
Für die SO Wohnen und Ferienwohnen 1:
3.1 Dach:
Symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit mindestens 25 ° Dachneigung, Walmflächen mindestens 50 m. Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudekante.
Eindeckung mit unglasierten Dachpfannen oder mit Reet.
Dachüberstand bis 50 cm traufseitig.
Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind bei Nutzung von Solarenergieanlagen zulässig.
3.2 Fassade:
Verblendmauerwerk in roten, braunen und/oder beige Farben.
Ausnahme: ist für Giebelverkleidungen im Obergeschoss auch Holz zulässig.
Die Gebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten.
Die Fensterflächen müssen hochformatig bis quadratisch sein.
Metallische Oberflächen oder grelle Farben für Bauteile in der Fassade sind unzulässig.
Sichtbare Sockelhöhe bis 0,3 m ab festgelegter Geländeoberfläche.
3.3 Nebenanlagen und Garagen:
Wingärten sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig. Die Verglasung ist mit Klarglas auszuführen. Die Festsetzungen 3.1 und 3.2 gelten für Wingärten nicht.
Andere Nebenanlagen und Garagen müssen dem Außenmauerwerk des Hauptgebäudes entsprechen oder sind in Holzbauweise mit Brettverschalung auszuführen.
Nebenanlagen und Garagen können auch mit Flachdächern erstellt werden. Die Dacheindeckung ist dabei auch als Pappdach, Wellplattendach oder Grasdach zulässig.
Ein Garten- oder Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis 10 qm Grundfläche, mit Pfannen-, Papp-, Wellplatten- oder Grasdach und einer maximalen Höhe von 3,00 m im hinteren Grundstücksteil zulässig.
Tankanlagen außerhalb der Gebäude sind nur als Erdtanks zulässig.
3.4 Einfriedigungen
Als Einfriedigungen entlang der Straßenfront sind nur lebende Hecken oder Stabtabak in einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.
- Für die MI:**
3.5 Für Wohngebäude gelten die Festsetzungen 3.1 bis 3.4. Abweichend sind zusätzlich auch Holzfassaden und Dachüberstände bis 1,00 m zulässig.
3.6 Für gewerblich genutzte Gebäude ist eine Dachneigung von mindestens 15 ° zulässig.
Für Fassadenverkleidungen sind rotes oder braunes Verblendmauerwerk, Metalltafeln, Wellfaserzementplatten, Faserzementplatten oder Holzverbreterung in den Farben rot, braun, grün, grau oder weiß zulässig. Werbeanlagen und Zierstreifen sind auch in anderen Farben zulässig.
Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.
Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.
- Für das SO Wohnen und Ferienwohnen 2:**
3.7 Es sind Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Mindestneigung von 15 ° zulässig. Für Fassadenverkleidungen sind rotes oder braunes Verblendmauerwerk oder Holzverbreterung in den Farben rot, braun, grün, grau oder weiß zulässig. Die Gebäude müssen rechteckige Grundformen erhalten. Die Fensterflächen müssen hochformatig bis quadratisch sein. Metallische Oberflächen oder grelle Farben für Bauteile in der Fassade sind unzulässig.
Sichtbare Sockelhöhe bis 0,3 m ab festgelegter Geländeoberfläche.
Nebenanlagen und Garagen müssen dem Außenmauerwerk des Hauptgebäudes entsprechen oder sind in Holzbauweise mit Brettverschalung auszuführen.
Nebenanlagen und Garagen können auch mit Flachdächern erstellt werden.
Tankanlagen außerhalb der Gebäude sind nur als Erdtanks zulässig.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2015
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 08.06.2015 bis 18.06.2015 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 gemäß § 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 ausgestellt: 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 11.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
- 19.04.2016 19.04.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) 
7. Der katastermäßige Bestand am 01. März 2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage der Wasserflächen und der zu erhaltenden Bäume und Sträucher ist von der Richtlichebescheinigung ausgeschlossen
01. März 2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) 
- 2.3. Aug. 2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (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.
- 13.07.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) 
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.
- 13.07.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) 
10. Die B-Plan-satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
- 13.07.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (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, Entschädigungsansprüche 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 27.09.2016 in Kraft getreten.
- 19.09.2016
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) 

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
2	Hinweise	01.06.16	Me
1	Planzeichenkorrektur Bäume, FH, Geltungsbereich	08.02.16	Mx

Mean = 1.00

Auftraggeber Gemeinde Pellworm, Uthlandestraße 1, 25849 Pellworm	
Vorhabenträger	Projektnummer 15-03 Plannummer 1503-BP-01-02
Plan B-Plan Nr. 6, 3. Änderung	Datename 1503BP01.vwx Datum gepr. 31.07.2016 Datum gez. 22.10.2015 Gez. Methner Maßstab 1 : 1.000
Planverfasser	