BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "FERIENHAUSANLAGE KAYDEICH" DER GEMEINDE PELLWORM



Planzeichenerklärung Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548, 1551) Erläuterung: Rechtsgrundlage: I. <u>Festsetzungen:</u> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Sondergebiete, die der Erholund dienen mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet § 9 Abs. 1 Nr. 6 Höchstzulässige Zahl der Ferienwohnungen in Ferienhäusern § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Grundflächenzahl als Höchstmaß §§ 16, 17 und 19 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß §§ 16 und 20 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und offene Bauweise § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Nur Einzelhäuser zulässig § 22 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Baugrenze § 23 BauNVO Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Private Grünfläche Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Planzeich	nenerklärung	
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548, 1551)		
Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
I. Festsetzungen:		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
• • • • •	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. Nachrichtliche Übernahmen		
MD	Mitteldeich nach Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG)	§ 9 Abs. 6 BauGB und § 65 LWG
	Äußerer Deichschutzstreifen von 10 m hier: Bau- und Nuzungsverbote	§ 9 Abs. 6 BauGB und § 70 LWG

Planzeichenerklärung Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBI. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBI. I S. 1548, 1551) Rechtsgrundlage: Planzeichen: III. <u>Darstellungen ohne Normcharkater / Hinweise</u> Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksbezeichnung Bestandsgebäude Verlauf bestehender Gräben Unverbindliche Vormerkung: vorgesehene Grabenverlagerung Entfallender Graben **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):**

Art und Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dient der Unterbringung von Ferienhäusern und der für eine Ferienhaussiedlung erforderlichen touristischen Infrastruktur.

- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
 Räume für das betriebserforderliche Personal,
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen,
 Räume für Seminare und Veranstaltungen,

- Anlagen für die sportliche Betätigung (§10 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO)

(2) Oberhalb des ersten Vollgeschosses ist nur ein weiteres Geschoss zulässig. Dieses Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 20 BauNVO)

Nebenanlagen

Im Plangebiet werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen. Eine Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 50 % ist zulässig. (§14 Abs. 1, § 19 Abs. 4 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Zufahrten

(1) Tiefgaragen, Garagen und Carports sind im Plangebiet unzulässig.

(2) Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Plangebiet nur innerhalb der durch Planzeichen umgrenzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (Gst) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m § 12 Abs. 4 und 6 BauNVO).

Geh-, Fahr und Leitungsrechte

(1) Die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ferienhaussiedlung, der Leitungsträger für Wartung und Betrieb der Ent- und Versorgungseinrichtungen und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Deich- und Sielverbandes Pellworms zum Zweck der Unterhaltung angrenzender Gewässerund zu belasten.

(2) Die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche B ist mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger für Wartung und Betrieb der Ent- und Versorgungseinrichtungen, mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr, des Rettungsdienstes und des Deich- und Sielverbandes Pellworms zum Zweck der Unterhaltung angrenzender Gewässer und mit einem Gehrecht zugunsten der Ferienhaussiedlung zu

(3) Die mit GF 3 gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fáhrrecht zugunsten des Deich- und Sielverbandes Pellworms zum Zweck der Unterhaltung angrenzender Gewässer zu belasten.

(4) Ausnahmen können durch den Betreiber der Ferienhausanlage zugelassen werden, da sich die Gesamtanlage auf privatem Grundstück

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken, die in der Planzeichnung mit "Private Grünfläche A" gekennzeichnet ist, ist ein stabiler artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu entwickeln.

(2) Die festgesetzte private Grünfläche, die in der Planzeichnung mit "Private Grünfläche B" gekennzeichnet ist, ist zu 3/4 als Wiese zu entwickeln und zu pflegen und zu 1/4 mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen.

(3) Die festgesetzten privaten Grünflächen, die in der Planzeichnung mit "Private Grünfläche C" gekennzeichnet ist, ist mindestens bis zu 1/4 mit heimischen standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu bepflanzen.

(4) Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind mit der gleichen Gehölzart im Verhältnis 1:1 an gleicher Stelle zu ersetzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a)

Pflanzvorschlagsliste

Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Bluthartriegel (Cornus sanguinea), Eberesche (Sorbus aucuparia), Faulbaum (Frangula alnus), Feldahorn (Acer campestre), Filzrose (Rosa tomentosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Rotdorn (Crataegus laevigata), Schlehdorn (Prunus spinosa), Schneeball (Viburnum opulus), Spitzahorn (Acer platanoides), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Weißdorn (Crataegus spec.), Wildapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyraster), Zitterpappel (Populus tremula) und regionale, standortgerechte Obstbäume

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

Gestalterische Festsetzungen

(1) Dachgauben sind von der Mindest- und Höchstmaßfestsetzung der Dachneigung ausgenommen. Dachgauben dürfen, an der breitesten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der gesamten darunterliegenden Fassadenseite

(2) Es sind nur grau bis dunkelgraue Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung zu verwenden. (§ 84 Abs. 1 Nr. 1)

Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebietes mit Fremdenverkehrsfunktion unterliegt die Begründung oder die Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes) einer Genehmigung. Über die Genehmigung entscheidet die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte. (§22 Abs. 1 BauGB)

HINWEISE

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die amtliche Flurkarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein mit Stand vom

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 19.12.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.02.2014 bis zum 04.03.2014
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.03.2015 durchgeführt. 19.02.2015
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Planungsbüro Luchterhandt.

Hamburg, den <u>M. 01. 2016</u>

- Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2015 bis zum 17.08.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 07.07.2015 bis 15.07.2015 durch 16.07.2015 Aushang orstüblich bekanntgemacht.

Pellworm, den .24. 05-2016

Der katastermässige Bestand am 24.08.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Ausgeschlossen ist die Lage des Deichschutzstreifens.



VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 07.10.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.10.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

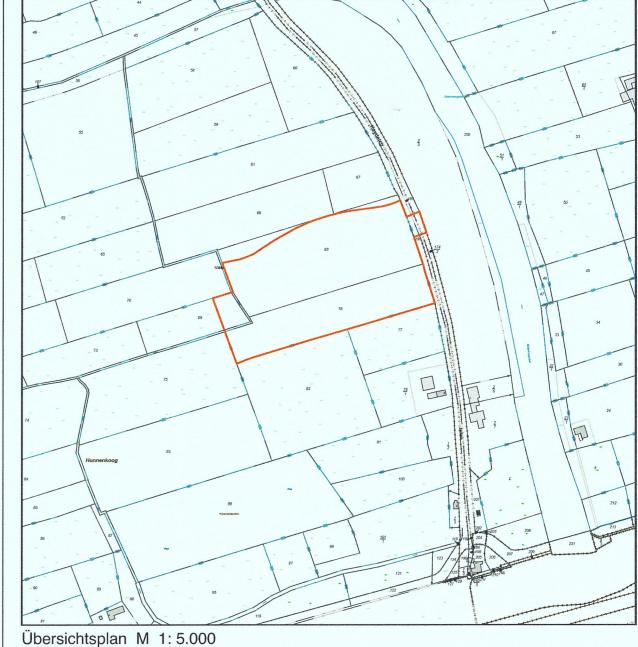
Pellworm, den ...24. 05-2011

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am24. 25... 2016... 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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBI. I S. 1748) sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 07.10.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 "Ferienhausanlage Kaydeich" für das Gebiet westlich des Kaydeichs, bestehend aus den Flurstücken 76, 68 (teilweise) und 69 (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE PELLWORM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 "FERIENHAUSANLAGE KAYDEICH"

Fassung vom 21.12.2015

Verfahrensstand: Endfassung

Planungsbüro: büro luchterhandt stadtplanung.stadtforschung.stadtreisen 20457 Hamburg