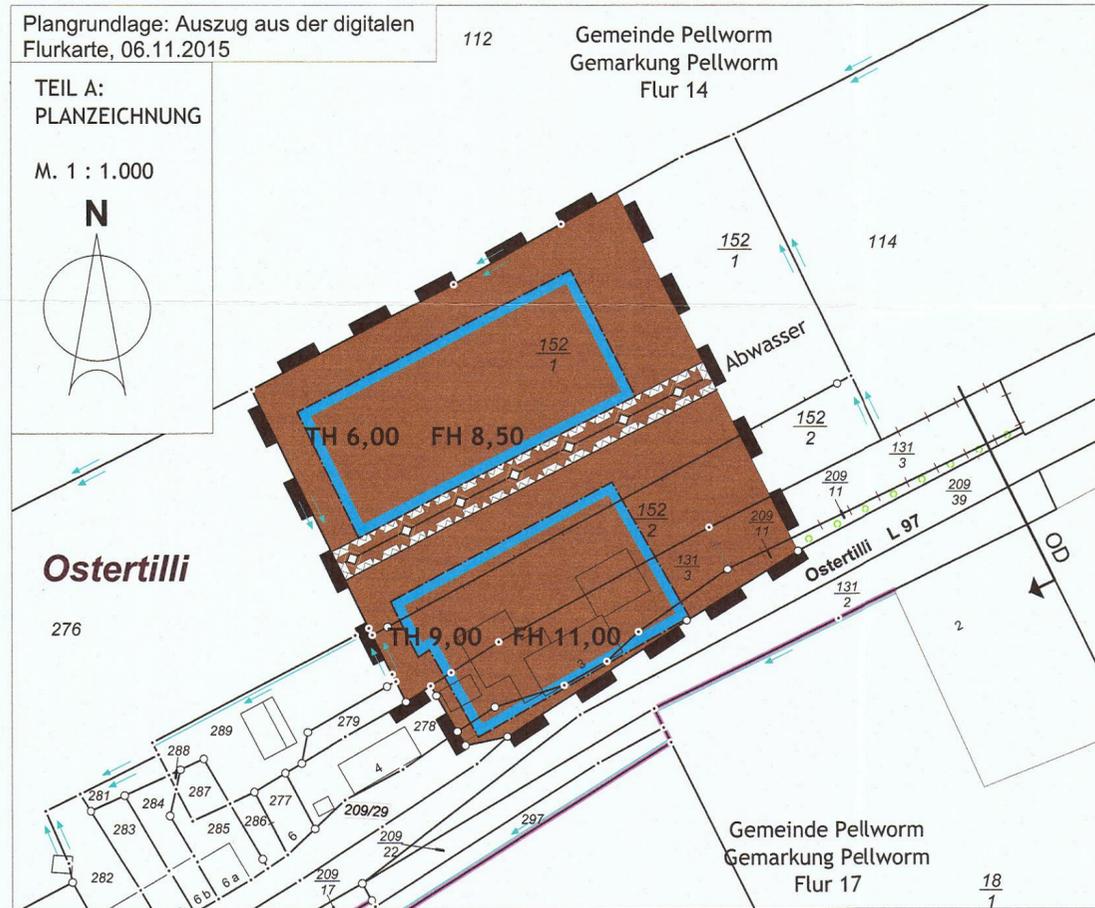


# Bebauungsplan Nr. 15 - Gemeinde Pellworm

für das Gebiet östlicher Rand des Ortsteils Tilli an der L 97

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Abs.3 der Landesbauordnung LBauO-SH wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.07.2016 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, § 6 BAUNVO)

Mischgebiete

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

TH 6,00 Maximal zulässige Traufhöhe in Metern über NN

FH 8,50 Maximal zulässige Firsthöhe in Metern über NN

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

Baugrenze

VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 13 BAUGB)

Abwasser Schmutzwasserdruckleitung

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Schutzstreifen Abwasserleitung

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

Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

OD Ortsdurchfahrt

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

## TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

- 1.1 Im Geltungsbereich des B-Plans gilt eine GRZ von 0,4.
- 1.2 Im Geltungsbereich des B-Plans ist ein Vollgeschoss zulässig.
- 1.3 Als Traufhöhe gilt die untere Kante der Dachfläche. Als Firsthöhe gilt die obere Kante der Dachfläche.

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

Im Geltungsbereich des B-Plans gilt die offene Bauweise.

### 3. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde Pellworm bzw. von ihr beauftragter Dritter einzurichten.

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

#### 4.1 Für Wohngebäude:

Als Dachform Sattel- oder Krüppelwalmdach mit mindestens 30° Neigung und Eindeckung mit unglasierten roten bis rotbraunen Pfannen. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind bei Nutzung von Solarenergieanlagen zulässig. Für Fassadenverkleidung rotes oder rotbraunes Verblendmauerwerk. Die Fensterflächen müssen hochformatig bis quadratisch sein. Metallische Oberflächen oder grelle Farben für Bauteile in der Fassade sind unzulässig.

#### 4.2 Für Gewerbegebäude:

Dachneigung von mindestens 15°. Werbeanlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig. Die Verwendung greller Farben ist unzulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2015  
Die ortsübliche 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 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 ausgelegt: 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
7. Der katastermäßige Bestand am 05. Okt. 2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Höhenangaben über NN und die Lage der Schmutzwasserdruckleitung mit dem entsprechenden Schutzstreifen 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.

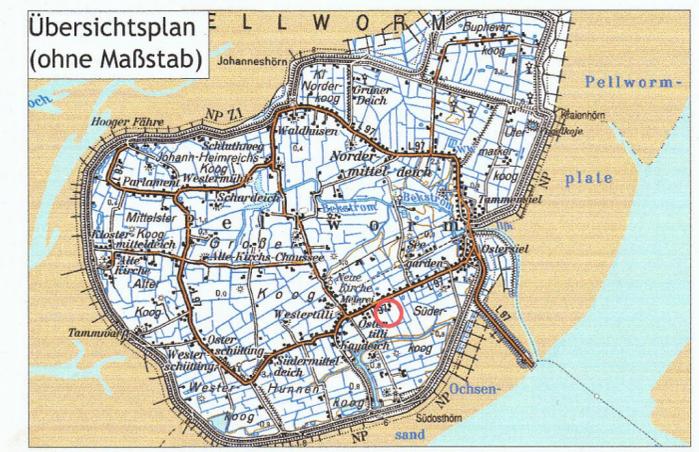
Pellworm 13. Sept. 2016   
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)   
 Bürgermeisterin/Bürgermeister  
 (Unterschrift)

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

Pellworm 13. Sept. 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 05.11.2016 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 15.11.2016 in Kraft getreten.

Pellworm 16.11.2016   
 (Ort, Datum, Siegelabdruck)   
 Bürgermeisterin/Bürgermeister  
 (Unterschrift)



**Hinweise:**  
 Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich eines Mitteldeichs. Somit gelten grundsätzlich die Benutzungsbeschränkungen des § 70 Landeswassergesetz (LWG). Vorhandene Gebäudestandorte im Bereich des Deiches werden geduldet. Veränderungen sind nur in Abstimmung mit der unteren Wasser- bzw. Küstenschutzbehörde zulässig.

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird deshalb auf § 15 Denkmalschutzgesetz SH hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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.

Ein Teil des Plangebietes ist wegen seiner Vornutzung als atlastenverdächtige Fläche im Kataster bei der unteren Bodenschutzbehörde eingetragen. Im Falle von Baumaßnahmen ist die Eignung des Grundstückes im Rahmen des Bauantragsverfahrens - z.B. durch orientierende Untersuchungen § 9 BBodSchG - nachzuweisen.

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
2	Hinweise	01.06.16	Me
1	Ergänzung OD	03.05.16	Mx

## Erweiterung Gewerbebestandort Ostertilli

Auftraggeber	Gemeinde Pellworm, Uthlandestraße 1, 25849 Pellworm
Vorhabenträger	Projekt 15-02 Plannummer 1502-BP-01-01
Plan	B-Plan Nr. 15 Dateiname 1502BP01.vwx
Planverfasser	Datum gepr. 31.07.2016 Datum gez. 22.10.2015 Gez. Methner Maßstab 1 : 1.000
Planungsbüro Sven Methner Roggenstraße 12, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de	