

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 - Gemeinde Pellworm

für das Gebiet zwischen dem Deichgrafenweg und der Landesstraße 97



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:

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
Ausnahmsweise 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 Festsetzungen maximalen Traufhöhen gelten nicht für Walmdächern.

3. Anpflanzungen 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 Anpflanzungsflächen 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 "Sapporo Autumn Gold" (Hybride) als Resista-Ulme, Silber-Weide (Salix alba), Korb-Weide (Salix viminalis), Mandel-Weide (Salix triandra)
Sträucher - leichte Heister:
Schwarzerle (Alnus glutinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffeliger 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, Walmdächern mindestens 50 °. 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. Ausnahmsweise 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:
Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig. Die Verglasung ist mit Klarglas auszuführen. Die Festsetzungen 3.1 und 3.2 gelten für Wintergärten 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 Grassdach zulässig.
Ein Garten- oder Gerätehaus ist nur in Holzbauweise bis 10 qm Grundfläche, mit Pfannen-, Papp-, Wellplatten- oder Grassdach 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 Stabstaket 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 rotbraunes Verblendmauerwerk, Metalltafeln, Wellfaserzementplatten, Faserzementplatten oder Holzverbreterung in den Farben rot, rotbraun, 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 rotbraunes Verblendmauerwerk oder Holzverbreterung in den Farben rot, rotbraun, 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 6, 11 BAUNVO)**
- SO WoFw Sondergebiete Wohnen und Ferienwohnen
 - MI 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-Planes Nr. 6

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 oder deren 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 bereitet 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.
Der Straßenzug Ütermarkermitteldeich, nördlich des Ilgrowsweges, ist innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes als 2. Deichlinie gewidmet und unterliegt den Bau- und Nutzungsverbots des Wassergesetzes des Landes Schleswig-Holstein (§ 70 LWG, i.V. mit dem Schutzstreifen gemäß § 65 LWG). Bestehende Bebauung/Begrünung mit Bäumen und Gehölzen wird geduldet, sofern die Deichunter- und andere Einrichtungen, die die Unterhaltung des Deiches beeinträchtigen, dürfen grundsätzlich nicht errichtet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- 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.
- 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 ausliegen: 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.
- 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 1. 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 Richtingebenenbescheinigung ausgenommen.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 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.
- Die B-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- 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 13.07.2016 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 27.07.2016 in Kraft getreten.

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

Projekt			
Überarbeitung B-Plan 6			
Auftraggeber		Gemeinde Pellworm, Uthlandstraße 1, 25849 Pellworm	
Vorhabenrägner		Projektnummer 15-03 Plannummer 1503-BP-01-02	
Plan		Dateline 1503BP01.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			