

**Entwurf - Vorabzug -**

## **SATZUNG DER GEMEINDE WITTDÜN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 B**

### **2. ÄNDERUNG**

Ortslage Mitte Nord

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2 B „Ortslage Mitte Nord“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

**TEIL B TEXT**

## **FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Sondergebiet für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung

§ 11 Abs.2 BauNVO

Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Touristenbeherbergung.

Allgemein zulässig sind:

Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,

Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes,

Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Rahmen entsprechend § 4 BauNVO,

kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Hotels, soweit pro Zimmereinheit

mindestens 25 qm Netto-Raumfläche (NRF) gemäß DIN 277 2016-01 eingehalten werden sowie Einrichtungen für einen Seminarbetrieb auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „31.2“.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs.1 und 4 BauNVO sind Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten von zulässigerweise errichteten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig, wenn der zulässigerweise errichtete bauliche Bestand dieses Maß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für den Ursprungs-Bebauungsplan (26.08.2008) bereits überschritten hat und durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht wird.

### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Gemäß § 11 Abs.2 in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO gelten im Sondergebiet für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung folgende Bindungen:

Für jedes Wohngebäude ist eine Dauerwohnung (1. Wohnsitz) vorzusehen.

Bei Wohngebäuden, deren zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) mindestens 130 qm beträgt, ist neben der geforderten Dauerwohnung zusätzlich eine Wohnung mit Touristenbeherbergung und je weitere 45 qm BGF eine zusätzliche Wohnung mit Touristenbeherbergung zulässig.

Die Dauerwohnung muss eine Mindestgröße von 70 qm Netto-Raumfläche (NRF) gemäß DIN 277 2016-01 und die Wohnung für Touristenbeherbergung eine Mindestgröße von 35 qm Netto-Raumfläche aufweisen. Bei der Berechnung der Netto-Raumfläche sind Flächen in Kellern und Spitzböden nicht anrechenbar.

Bleiben bei der Aufteilung der für das jeweilige Grundstück zulässigen BGF in die geforderte Dauerwohnung und die zusätzlich möglichen Wohnungen mit Touristenbeherbergung Restflächen übrig, so ist die Bildung einer weiteren Wohnung mit Touristenbeherbergung erst dann zulässig, wenn die verbleibende Restfläche 75 % von 45 qm BGF übersteigt.

Anstelle der Wohnungen mit Touristenbeherbergung können auch Dauerwohnungen hergestellt werden, jedoch nur in der höchstzulässigen Zahl der möglichen Wohnungen mit Touristenbeher-

bergung. Die weiteren Dauerwohnungen können die für die geforderte Dauerwohnung einzuhaltende Mindestgröße von 70 qm Netto-Raumfläche unterschreiten.

#### 4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, befestigten Flächen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche.

Eine weitergehende Überschreitung ist als Ausnahme zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen getroffen werden.

#### 5. Höhenlage der Baugrundstücke

§ 9 Abs.3 BauGB

Die Höhenlage der vorhandenen Baugrundstücke ist zu erhalten; Abgrabungen sind unzulässig.

#### 6. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

Darüber hinaus sind Nebenanlagen und Einrichtungen mit einem Gesamtvolumen von maximal 50 cbm außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### 7. Höhenentwicklung

§ 16 BauNVO

##### 7.1. Hauptbaukörper

| Auf in Aus-<br>sicht genom-<br>menem<br>Grundstück: | Zahl der Voll-<br>geschosse: | Höhe der Schnitt-<br>kante von Gebäu-<br>deaußenwand<br>und Dachhaut: | Mittlere<br>Gesamthöhe:        | Höhenbezug auf die mittlere<br>Höhe im Bereich des<br>jeweiligen Grundstücks: |
|---|------------------------------|---|--------------------------------|---|
| „24 bis 26“   | zwei max.,                   | 6,25 m max.,  | 9,50 m max.,                   | östliche Grenze der Strandstraße;   |
| „27 bis 28“   | zwei max.,                   | 6,25 m max.,  | 9,50 m max.,                   | nördliche Grenze der Mittelstraße;  |
| „31.1“  | zwei max.,                   | 6,25 m max.,  | 9,50 m max.,                   | nördliche Grenze der Mittelstraße;  |
| „31.2 bis 32“                                       | zwei max.,<br>drei max.,     | 9,00 m max.,<br>10,50 m max.,   | 12,50 m max.,<br>13,50 m max., | nördliche Grenze der Mittelstraße,<br>nördliche Grenze der Mittelstraße;      |
| „33“  | zwei max.,                   | 6,25 m max.,  | 9,50 m max.,                   | nördliche Grenze der Mittelstraße.  |

Soweit die vorhandene, nicht aufgeschüttete Oberfläche eines Baugrundstücks im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel mehr als 0,50 m höher als der festgesetzte Höhenbezug auf eine Verkehrsfläche liegt, kann als Ausnahme eine entsprechend größere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut bzw. eine größere Gesamthöhe zugelassen werden.

##### 7.2. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine Höhe von 2,50 m, die Gesamthöhe darf 4,50 m, jeweils bezogen auf den Mittelwert der vorhandenen Oberfläche des Grundstücks (siehe Text, Abschnitt „5.“) in dem jeweiligen Bereich, nicht überschreiten.

## 8. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

### 8.1. Hauptbaukörper

#### 8.1.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk, Putz oder Holz;

Giebeldreiecke sowie bis zu 20 % der verbleibenden Mauerwerks-, Putz- bzw. Holzflächen können in Faserzementschiefer ausgeführt werden.

Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen zulässig.

#### 8.1.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung -

Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementschiefer

- rotbraun, braun oder anthrazit -.

Für Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen oder Erker sind andere Dacheindeckungen zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb oder innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

Dachaufbauten -

Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Gauben sowie Unterbrechungen der Trauflinie müssen einen Abstand von 1,50 m zu den seitlichen Dachkanten einhalten und dürfen eine Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

### 8.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

#### 8.2.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück, Putz, Holz oder Glas.

#### 8.2.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück oder Flachdach.

## 9. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Art der Rechte:

Nutzungsberechtigte:

Leitungsrechte

auf in Aussicht genommenem Grundstück „28“

Eigentümer des in Aussicht genommenen Grundstücks „26“.

---

Geh- und Leitungsrechte

auf in Aussicht genommenem Grundstück „26“

Eigentümer des Grundstücks, Versorgungsunternehmen.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **Installierung von Beleuchtungsanlagen**

Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Wyk auf Föhr, den \_\_\_\_\_

Amt Föhr - Amrum  
- Die Amtsdirektorin -

Diese Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wittdün, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Wittdün  
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht 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 auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wyk auf Föhr, den \_\_\_\_\_

Amt Föhr - Amrum  
- Die Amtsdirektorin -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin                      Eckernförde