

**Entwurf**

## **SATZUNG DER GEMEINDE WITTDÜN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5**

Ortslage westlich Amrum Badeland

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 § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVObI. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 „Ortslage westlich Amrum Badeland“, 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

#### 1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig; Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

#### 1.2. Sondergebiete für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung

§ 11 Abs.2 BauNVO

Die Sondergebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Touristenbeherbergung.

Allgemein zulässig sind:

Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,

Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und 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 Wohn- und Nutzfläche gemäß DIN 277 eingehalten werden.

### **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 bzw. Geschossfläche 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 Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan (01.02.2011) bereits überschritten hat und durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht wird.

### **3. Befristete Zulässigkeit bestehender baulicher Nutzungen**

§ 9 Abs.2 BauGB

Vorhandene und bauordnungsrechtlich genehmigte Nutzungen und Anlagen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 4“, „16 bis 17“ und „23“ innerhalb der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes vom Schleswig-Holstein südlich der Inselstraße dürfen bei Abgang oder Erlöschen des Bestandsschutzes nicht an gleicher Stelle wieder errichtet werden.

Der Bereich ist nachfolgend als Freifläche auf dem Grundstück zu nutzen; die Anordnung von Stellplätzen ist zulässig.

### **4. 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 für Touristenbeherbergung und je weitere 45 qm BGF eine zusätzliche Wohnung für Touristenbeherbergung zulässig.

Die Dauerwohnung muss eine Mindestgröße von 70 qm Wohn- und Nutzfläche gemäß DIN 277, die Wohnung für Touristenbeherbergung eine Mindestgröße von 35 qm Wohn- und Nutzfläche gemäß DIN 277 aufweisen. Bei der Berechnung der Wohn- und Nutzflächen 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 für Touristenbeherbergung Restflächen übrig, so ist die Bildung einer weiteren Wohnung für Touristenbeherbergung erst dann zulässig, wenn die verbleibende Restfläche 75 % von 45 qm BGF übersteigt.

Anstelle der Wohnungen für Touristenbeherbergung können auch Dauerwohnungen hergestellt werden, jedoch nur in der höchstzulässigen Zahl der möglichen Wohnungen für Touristenbeherbergung. Die weiteren Dauerwohnungen können die für die geforderte Dauerwohnung einzuhaltende Mindestgröße von 70 qm Wohn- und Nutzfläche gemäß DIN 277 unterschreiten.

## 5. 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 mehr als 50 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 50 % 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.

## 6. Höhenlage der Baugrundstücke

§ 9 Abs.3 BauGB

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

## 7. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluss an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO allgemein zulässig.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen oder Einrichtungen mit einem Gesamtvolumen von maximal 50 cbm außerhalb der vorgenannten Standorte auf den Baugrundstücken allgemein zulässig.

Weiterhin sind Schränke für Abfallbehälter, Spielgeräte und Einrichtungen zum Wäsche trocknen und Teppich klopfen - ohne Anrechnung auf das vorher genannte Gesamtvolumen - im Rahmen des Erfordernisses aus der Nutzung des Grundstücks zulässig.

## 8. Höhenentwicklung

§ 16 BauNVO

### 8.1. Hauptbaukörper

Auf in Aus- sicht genom- menem Grundstück:	Mittlere Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Mittlere Gesamthöhe:	Höhenbezug auf:
„1 bis 4“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	mittlere Höhe des südlichen Fahrbahnran- des der Verkehrsfläche „A“ im Bereich des jeweiligen Grundstücks;

Auf in Aus- sicht genom- menem Grundstück:	Mittlere Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Mittlere Gesamthöhe:	Höhenbezug auf:
„5 bis 7“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	mittlere Höhe des nördlichen Randes der Verkehrsfläche „e“ im Bereich des jeweiligen Grundstücks;
„8“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	südliche Grenze der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 1“;
„9“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	südliche Grenze der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 2“;
„10 bis 11“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	südliche Grenze der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 4“;
„12“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	mittlere Höhe der westlichen Grenze der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 5“;
„13“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	mittlere Höhe der südlichen Grenze der mit Rechten zu belastenden Fläche „NR 5“;
„14 bis 15“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	mittlere Höhe der südlichen Grenze der Verkehrsfläche „e“ im Bereich des jeweiligen Grundstücks;
„16“	4,00 m max.,	8,50 m max.,	mittlere Höhe der östlichen Grenze der Verkehrsfläche „d“ im Bereich des Grundstücks;
„17 bis 22“	4,00 m max.,	9,00 m max.,	mittlere Höhe der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche „c“ im Bereich des jeweiligen Grundstücks;
„23“	4,00 m max.,	9,00 m max.,	mittlere Höhe des südlichen Fahrbahnrandes der Verkehrsfläche „A“ im Bereich des Grundstücks;
„24 bis 26“	4,50 m max.,	10,50 m max.,	mittlere Höhe der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche „B“ bzw. „c“ im Bereich des jeweiligen Grundstücks;
„27 bis 33“	4,00 m max.,	9,00 m max.,	mittlere Höhe der südlichen Grenze der Verkehrsfläche „c“ im Bereich des jeweiligen Grundstücks;
„34 bis 36“	4,00 m max.,	9,00 m max.,	mittlere Höhe der nördlichen Grenze der Verkehrsfläche „d“ im Bereich des jeweiligen Grundstücks;
„37“	4,00 m max.,	9,00 m max.,	mittlere Höhe der östlichen Grenze der Verkehrsfläche „d“ im Bereich des Grundstücks.

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.

## 8.2. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine Höhe von 2,75 m, die Gesamthöhe darf 4,50 m, jeweils bezogen auf den Mittelwert der vorhandenen Oberfläche des Grundstücks (siehe Text, Abschnitt „6.“) in dem jeweiligen Bereich, nicht überschreiten.

## **9. Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 84 LBO

### 9.1. Hauptbaukörper

#### 9.1.1. Außenwandgestaltung

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 15“ und „17 bis 37“:

Verblendmauerwerk oder Putz;

Giebeldreiecke sowie bis zu 20 % der verbleibenden Mauerwerks- bzw. Putzflächen können in Holz oder Faserzementschiefer ausgeführt werden;

auf in Aussicht genommenem Grundstück „16“:

Verblendmauerwerk - rot -.

Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen zulässig.

#### 9.1.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung -

auf in Aussicht genommenen Grundstücken „1 bis 15“ und „17 bis 37“:

Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementschiefer - rotbraun, braun oder anthrazit -;

auf in Aussicht genommenem Grundstück „16“:

Reet.

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

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb oder innerhalb der Dachfläche

sind bei Gebäuden mit harter Bedachung zulässig soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen;

sind bei dem Gebäude auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „16“ mit Bedachung in Reet unzulässig.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster -

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.

Bei dem Gebäude auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „16“ mit Bedachung in Reet sind Dachflächenfenster unzulässig.

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

#### 9.2.1. Außenwandgestaltung

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

#### 9.2.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück oder Flachdach.

## 10. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Bezeichnung und Art der Rechte:

Nutzungsberechtigte:

„NR 1“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „1“

Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „1“ und „8“ sowie Versorgungsunternehmen.

„NR 2“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „2“

Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „2“ und „9“ sowie Versorgungsunternehmen.

„NR 3“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „3“

Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „3“ und „10 bis 11“ sowie Versorgungsunternehmen.

„NR 4“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommene Grundstück „11“

Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „10 bis 11“ sowie Versorgungsunternehmen.

„NR 5“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „5“ und „12 bis 13“ sowie Versorgungsunternehmen.

## 11. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Fläche (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen unzulässig und dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über der Oberfläche der Fahrbahn der Verkehrsfläche „A“ nicht überschreiten.

## 12. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

### 12.1. Gestaltung

Im Bereich der als Naturnahe Grünfläche festgesetzten privaten Fläche ist der vorhandene Bewuchs aus Laub- und Nadelbäumen zu erhalten und bei Abgang durch Bepflanzung mit inseltypischem, einheimischem Strauchwerk und Bäumen zu ersetzen und zu unterhalten (Höhenbegrenzung des Bewuchses - siehe Text, Abschnitt „11.“).

### 12.2. Eigentums- und Nutzungszuordnung der privaten Grünfläche

Die private Grünfläche ist dem Eigentümer des in Aussicht genommenen Grundstücks „23“ eigentums- und nutzungsrechtlich zugeordnet.

## 13. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die innerhalb der Verkehrsfläche „A“ festgesetzten Anpflanzungen sind als Schutzanpflanzung mit dichtem Bewuchs aus inseltypischen, einheimischen, niedrig wachsenden, festwurzelnden Pflanzen, die ein Abtragen des Bodens (z. B. durch Winderosion) verhindern, oder als Magerrasen zu erhalten bzw. anzulegen und zu unterhalten (Höhenbegrenzung des Bewuchses - siehe Text, Abschnitt „11.“).

## 14. Einfriedigungen

§ 84 LBO

Die Grundstücke können zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzungen mit inseltypischen, einheimischen Pflanzen- und Gehölzarten, Erd-Sodenwälle oder bepflanzte Steinwälle begrenzt werden; andere Einfriedigungen sind unzulässig. Ein Pflanzabstand (Stammabstand) von 0,30 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen darf nicht unterschritten werden. Zusätzlich können innerhalb von Anpflanzungen Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m errichtet werden.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **Anbauverbotszone**

Gemäß § 29 Abs.3 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße 215, nicht errichtet werden.

Der Bebauungsplan, 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 den Bebauungsplan, 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 des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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 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