Bebauungsplan Nr.9 der Gemeinde Oldsum auf Föhr

für das Gebiet östlich Rakmersstigh und südlich der Wohnbebauung an der Straße Am Stig (K 129)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 Landesbauordnung (LBauO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.12.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

N

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 NR.1 BauGB; § 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus (SO DW/T)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 NR.1 BauGB)

GR 120 m² — Grundfläche in qm

I — max. Anzahl der Vollgeschosse

TH 2,50 m — max. zulässige Traufhöhe in Metern

FH 8,50 m — max. zulässige Firsthöhe in Metern

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 NR. 2 BauGB)

Baugrenze

o — offene Bauweise

E — Einzelhäuser

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 NR. 12 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 NR. 25 a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9Abs 1 Nr 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9Abs 1 Nr 25 b BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 NR. 15 BauGB)

öfftl. Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

93 — Flurstücksnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Gebäudeabbruch

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs 1 Nr. 1 BauGB, §11 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus

Das Sonstige Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus - (SO DW/T) dient dem Dauerwohnen und der Touristenbeherbergung

(1) Zulässig sind

1. Wohngebäude für Dauerwohnungen.
2. Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, wenn diese insgesamt nicht mehr als 30% der realisierten Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes umfassen und in dem jeweiligen Gebäude nur eine weitere Dauerwohnung genehmigt ist.

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die maximale Gebäudehöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche am jeweiligen Baugrundstück (Rakmersstigh).

2.2 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen zusammen eine Grundfläche von 40 m² pro Grundstück nicht überschreiten.

2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden.

3. Ermittlung der Geschossfläche (§9 Abs 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

3.1 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des jeweiligen Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Im Sonstigen Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus - ist je Gebäude eine Wohnung zulässig.

4.2 Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie einen Anteil von 30% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreitet und in dem jeweiligen Gebäude auch keine Ferienwohnungen gemäß Ziffer 1.1 Abs. 1 Nr. 2 genehmigt sind.

5. Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBauO)

5.1 Gebäudeform und Ausrichtung

5.1.1 Die Gebäudebreite darf 9,00 m nicht überschreiten. Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge darf 1 : 1,5 nicht überschreiten.

5.1.2 Die Längsseite des Gebäudes ist parallel zur Straße auszurichten.

5.1.3 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes auszurichten.

5.2 Dachform und Dacheindeckung

5.2.1 Die Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 55° zu errichten. Die Krüppelwalmflächen dürfen einen Neigungswinkel von maximal 60° erreichen.

5.2.2 In der straßenzugewandten Längsfront des Gebäudes ist mittig ein Traufgiebel in Form eines Backengiebels anzuordnen. (siehe Pkt. 5.3.6).

5.2.3 Als Dacheindeckung sind Dachpfannen in den Farbtönen rot, braun, dunkelgrau bis schwarz zulässig.

5.2.4 Die Traufhöhe darf maximal 2,50 m betragen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche am jeweiligen Baugrundstück (Rakmersstigh). Die Traufhöhe bezieht sich auf die Unterkante der Traufe.

5.2.5 Die Traufhöhe eines Krüppelwalms darf maximal 5,15 m betragen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche am jeweiligen Baugrundstück (Rakmersstigh). Die Traufhöhe bezieht sich auf die Unterkante der Traufe des Krüppelwalms.

5.2.6 Der Dachüberstand darf an den Traufseiten 0,30 m bis 0,65 m, am Backengiebel und an den Krüppelwalmen bis zu 0,30 m betragen.

5.3 Dachaufbauten

5.3.1 Dachaufbauten sind alle Bauteile, die oberhalb der Dachfläche liegen, insbesondere Gauben, Traufgiebel, und Solaranlagen. Dachflächenfenster gelten als Dachaufbauten.

5.3.2 Als Dachaufbauten sind zulässig:

a) Gauben
b) Traufgiebel in Form von Backengiebeln
c) Schornsteine und Lüftungsöffnungen
d) Blitzschutzanlagen
e) Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal jeweils 1 m² und in der Summe der Dachflächenfenster bis zu maximal 3% der jeweiligen Dachfläche.
f) Solaranlagen, die flächenparallel zur Dachhaut ausgerichtet sind.
g) Außenantennen einschließlich Parabolspiegel-/Satelitenantennen
h) Andere Dachaufbauten sind unzulässig.

5.3.3 Die Länge von Dachgauben je Gebäudeseite darf nicht mehr als 40% der jeweiligen Traufländge betragen.

5.3.4 Die Höhe von Dachgauben darf in der Ansicht maximal 1,50m betragen.

5.3.5 Gauben mit Fenstern im Bereich des Spitzbodens sind unzulässig.

5.3.6 Je Gebäude ist nur ein Traufgiebel zulässig (siehe Pkt 5.2.2). Die Breite des Backengiebels muss mindestens 2,50 m und darf maximal 3,75 m betragen. Der Traufgiebel darf maximal Firsthöhe erreichen.

5.4 Fassaden und Wandöffnungen

5.4.1 Die Wandfläche ist als zusammenhängende Fläche auszubilden.

5.4.2 Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig.

5.4.3 Holz ist als Fassadenmaterial für untergeordnete Flächenanteile bis maximal 30% der jeweiligen Fassade zulässig und darf farbig gestrichen werden.

5.4.4 Verkleidungen und Verblendungen aus Keramik, Faserzement, Waschbeton, Kunststoff und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie glänzende Metallverkleidungen sind unzulässig.

5.4.5 Als Fensteröffnungen sind zulässig

a) rechteckig stehende Fensteröffnungen
b) rechteckig liegende Fensteröffnungen, die durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
c) Runde und halbrunde Fensteröffnungen.

5.4.6 Die Wandfläche muss die Fensteröffnungen allseitig umschließen.

5.4.7 Als Stürze sind Korbbögen, Stichbögen sowie gerade Stürze zulässig.

5.4.8 Die Fläche der Wandöffnungen darf 40% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.

5.4.9 Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Kelleraußenwände sind mit Erdreich aufzufüllen.

5.4.10 Außenliegende Kellertreppen sowie Treppenstufen zu den Eingängen im Erdgeschoss sind zulässig. Außenliegende Treppen und die Obergeschosse sind unzulässig.

5.5 Anbauten, Nebenanlagen und Garagen

5.5.1 Anbauten in Form von Wintergärten dürfen in Ständerbauweise mit Glasfassaden errichtet werden. Als Dachformen sind auch flach geneigte Dächer und Pultdächer in Glas zulässig.

5.5.2 Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 m³ und Garagen/ Carports sind auch in Holzbauweise sowie mit flach geneigten Dächern (0° bis 20° Dachneigung) zulässig. Als Dacheindeckung ist dabei auch Dachpappe zulässig.

6. Pflanzmaßnahmen

6.1 In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ((§9 Abs. 1 25a BauGB) sind heimische, standortgerechte Sträucher zweireihig versetzt im Abstand von max. 1 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht erlaubt.

6.2 In den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr 25b BauGB) sind die Bäume und Sträucher zu erhalten und naturnah zu pflegen. Ausfälle sind durch heimische, standortgerechte Sträucher/Bäume zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht erlaubt.

6.3 Geeignete Gehölze für 6.1 und 6.2:

Ahorn, Eberesche, Esche, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Schwarzer Holunder, Stieleiche, heimischeTraubenkirsche, Weide, Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne

Hinweis:
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Im Falle des Vorhandenseins nicht versickerungsfähiger Böden (z.B. hochanstehendes Grundwasser, Lehmschichten) kann in Ausnahmefällen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Nachrichtliche Übernahme:
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.03.2017
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 06.04. (Aushang 1) und vom 11.04. (Aushang 2) bis 21.04.2017 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.09.2017 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 04.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 04.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 08.11.2017 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 11.06. bis 12.07.2017 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag 08:00 - 12:00 Uhr und 14:00 - 15:30 Uhr, Dienstag, Mittwoch und Freitag von 08:00 - 12:00 Uhr und Donnerstag von 08:00 - 17:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.05.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amtfa.de“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH) (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.12.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.12.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

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

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) 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 ..... 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 ..... in Kraft getreten.

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
4	Ergänzung Gestaltung (Backengiebel)	15.01.2020	Mx
3	Pkt. 5.1.1 (Gebäudebreite : Gebäudelänge)	13.11.2017	Mx
2	Planzeichen, Pkt 2.3, 1.1.1.2, 6.3, nachrichtl. Übernahme	20.10.2017	Mx
1	Hinweis Entwässerung	20.07.2017	Mx

Projekt: B-Plan Nr. 9, Gemeinde Oldsum

Auftraggeber: Gemeinde Oldsum, über: Amt Föhr-Amrum, Hafenstraße 23, 25938 Wyk/Föhr

Vorhabenträger

ENTWURF

Projektnummer: 17-06

Plannummer: 1706-BP-02-04

Plan: Bebauungsplan

Dateiname: 1617BP02.vwx

Planverfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Datum gepr.: 15.01.2020

Datum gez.: 04.05.2017

Gez.: Marxen

Maßstab: 1 : 1.000