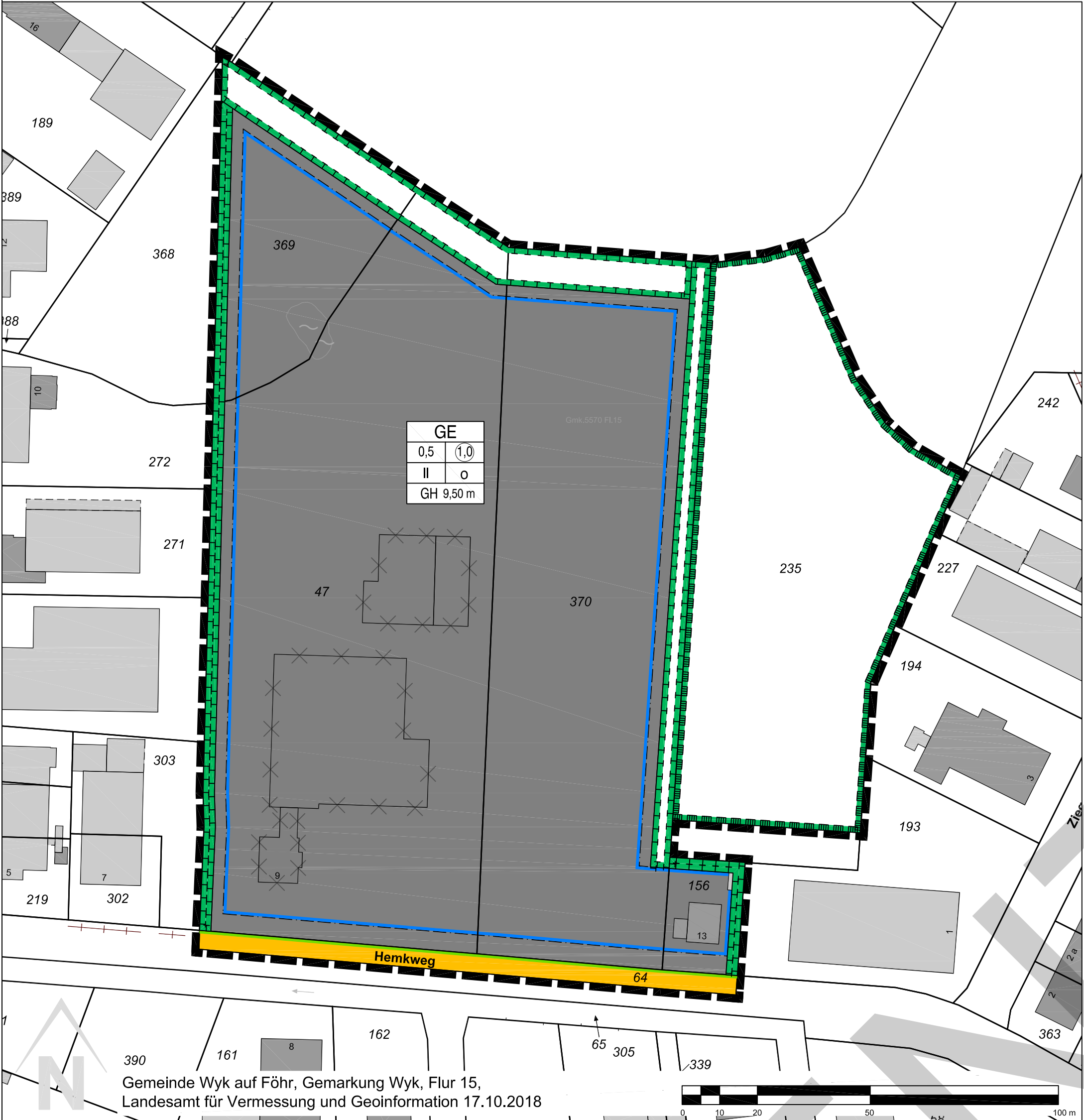


Planzeichnung - Teil A



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

1,0 Geschossflächenzahl

II max. Zahl der Vollgeschosse

GH 9,50 m max. zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Text - Teil B

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

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Geschossfläche von maximal 300 m² und nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig. Diese sind:

- Bauelemente, Baustoffe
- Baumarktspezifisches Sortiment
- Bettwaren, Matratzen
- Boote und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Gartenartikel und -geräte
- Kamine, Kachelöfen, Heizungen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Kraftfahrzeug- und Motorradhandel
- Möbel
- Pflanzen, Samen
- Rollläden, Markisen
- Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge
- Zoologische Artikel und lebende Tiere

1.1. In den Gewerbegebieten (GE) kann ausnahmsweise je Betrieb eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, bis zu einer Grundfläche von maximal 90 m² zugelassen werden.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

2.1. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

2.2. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) darf maximal 0,70 m über der natürlichen anstehenden Geländeoberfläche liegen. Abgrabungen sind unzulässig. Auffüllungen bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m über der anstehenden natürlichen Geländeoberfläche können ausnahmsweise zugelassen werden.

2.3. Der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss.

2.4. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 60% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichungen von der offenen Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn betriebliche Notwendigkeiten dies erforderlich machen.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Für den Fall einer Auffüllung von Grundstücksflächen sind nur saubere Sande und Kiese zulässig.

4.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten ‚Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft‘ sind bestehende Biotope zu schützen und zu erhalten. Wo der Abstand zu bestehenden Biotopen es zulässt, sind eine Abflachung und Verbreiterung der bestehenden Gräben vorzunehmen.

Innerhalb der Flächen im Norden des Geltungsbereiches und angrenzend an das Flurstück 235 sind extensive Grünflächen als Pufferflächen zu entwickeln und zu erhalten.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die bestehende Feldhecke um 70 m nach Norden zu verlängern. Die Neuanpflanzung ist mit einer Breite von mindestens 3 m mit heimischen Knickgehölzen (Esche, Silberweide, Schwarzerle, Graupappel, Eberesche, Grau-, Ohrweide, Weißdorn, Feldahorn, Faulbaum) vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)

5.1. Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

5.2. Die Dachneigung darf bis zu 48° betragen. Die Dachneigung bei Nebenanlagen und Garagen darf maximal 30° betragen.

5.3. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, wenn die Dachfläche zur additiven Energiegewinnung (z.B. Solarzellen) oder für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Grasdach) genutzt wird.

5.4. Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen einfarbig vorzunehmen. Farbtöne sind zulässig von rot bis braun oder anthrazit. Die Deckung von Gauben und anderen Dachaufbauten sowie von untergeordneten Bauteilen ist auch in Metall zulässig.

5.5. Von den Festsetzungen zur Dachdeckung sind Ausnahmen zulässig, wenn die Dachfläche zur additiven Energiegewinnung (z.B. Solarzellen) oder für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Grasdach) genutzt wird.

5.6. Dachausbauten (Gauben) dürfen 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 0,75 qm nicht überschreiten. Gauben und Dachflächenfenster über ausgebautem Dachgeschoss und in Spitzböden sind unzulässig.

Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und andere Nebenanlagen

5.7. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbung ist ausnahmsweise für den Wirtschaftszweig des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.

5.8. Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 6 m² je Gebäudeseite zulässig. Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Ausnahmsweise dürfen an den Grundstückszufahrten untergeordnete Einzelwerbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 2 m² errichtet werden.

Ausnahmsweise sind über die maximal zulässige Größenordnung hinaus zusätzliche Werbungen an Fahnenmasten zulässig, wenn die Höhe des Fahnenmastes 8 m und die Größe der Fahne 3 m² nicht überschreitet.

5.9. Die ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen an Zufahrten und an Fahnenmasten sind als Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.10. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2 m² zulässig.

Ordnungswidrigkeiten:

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO)

Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff.

5.1 bis 5.10 der gestalterischen Festsetzungen.

Hinweise:

§ 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.

Baumschutzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Wyk auf Föhr.

Übersichtsplan ohne Maßstab



Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über den Bebauungsplan Nr. 54

für das Gebiet:nördlich des Hemkweges, östlich der Bebauung entlang des Kohharderweges und westlich der Bebauung entlang des Ziegeleiweges

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Es gilt die BauNVO 2017 -

		Sachbearbeitung:	Stand:
	Maßstab 1: 1 000	Wenzel / Kleine-Homann	20. Mai 2020
	- Fachdienst Bauen und Planen -		