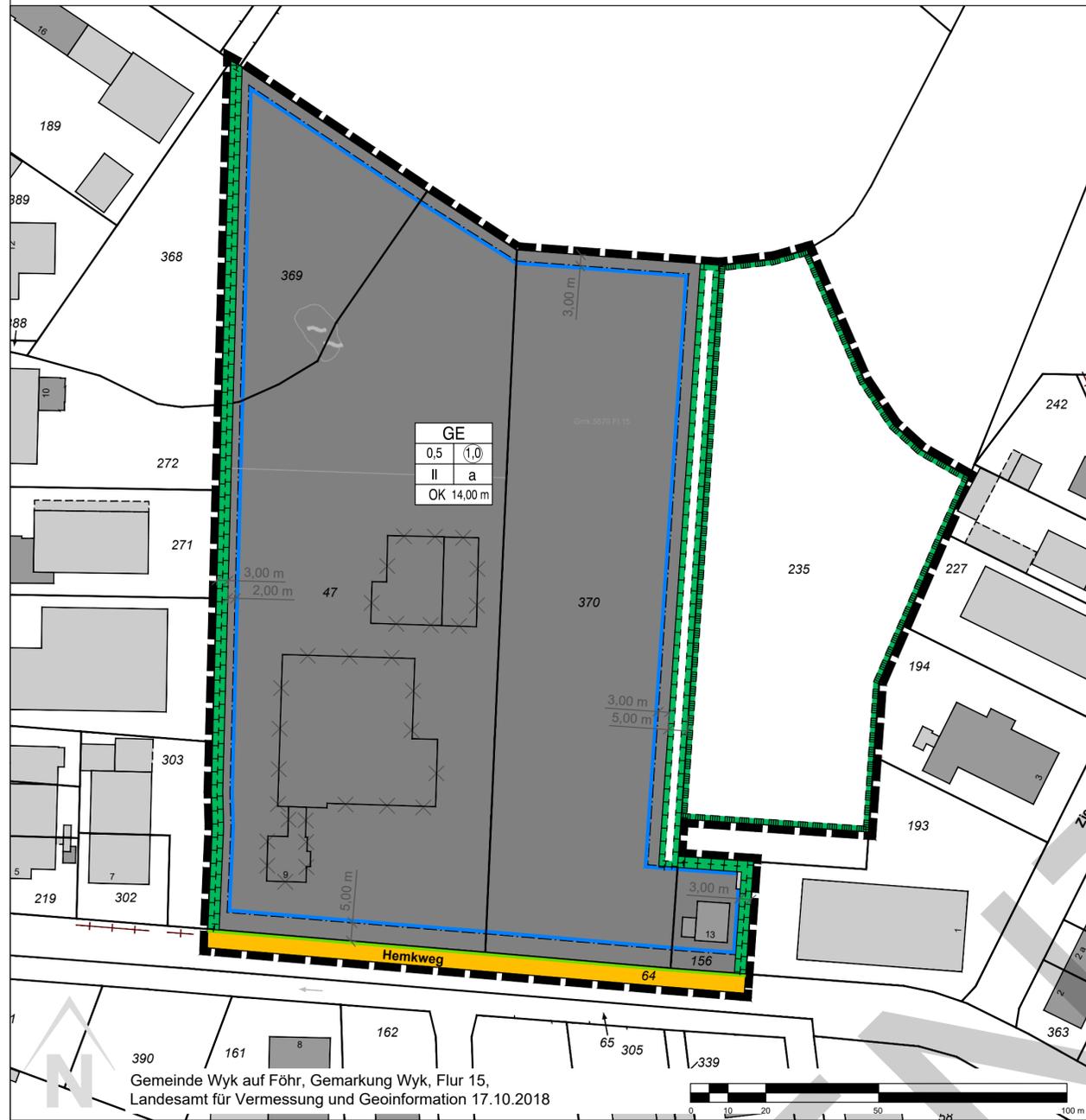


Planzeichnung - Teil A



Zeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,5 Grundflächenzahl
 - 1,0 Geschossflächenzahl
 - II max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - OK 14,00 m Oberkante Gebäude; max. zulässige Höhe der oberen Kante des Gebäudes
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - 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)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Text - Teil B

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelbetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig sind.
 - Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben aller Art können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn
 - sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerks- bzw. Dienstleistungen stehen,
 - es sich nicht um Waren und Güter des täglichen Bedarfs handelt und
 - die in Anspruch genommene Geschossfläche 400 m² nicht überschreitet.
 - In den Gewerbegebieten (GE) kann ausnahmsweise je Betrieb eine Wohnung für Aufsichtspersonen, Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, bis zu einer Grundfläche von maximal 90 m² zugelassen werden.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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).
 - 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.
 - Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante der Gebäude (OK) ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf dabei 50 m überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Für den Fall einer Auffüllung von Grundstücksflächen sind nur saubere Sande und Kiese zulässig.
 - 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. 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.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)
 - Es sind nur Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer zulässig.
 - Die Dachneigung darf bis zu 48° betragen. Die Dachneigung bei Nebenanlagen und Garagen darf maximal 30° betragen.
 - Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, wenn die Dachfläche zur additiven Energiegewinnung (z.B. Solarzellen) oder für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Grasdach) genutzt wird.
 - Die Dachdeckung ist mit Dachpfannen oder profilierten Metalldeckungen 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.
 - 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.
 - Dachaufbauten (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.

Hinweise:

§ 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz
Anlagen uns 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:
Wenzel.....10. Juli 2020.....
Maßstab 1:1 000 - Fachdienst Bauen und Planen -		