

# 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; hierzu zählen gemäß Wyker Sortimentsliste Apothekenwaren, Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften und
    - die in Anspruch genommene Geschossfläche 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen sind auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht zulässig.

## II. Nachrichtliche Übernahmen

- Gesetzlich geschützte Biotop gem. § 30 BNatSchG

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

- künftig fortfallende Gebäude

- 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.
  - Die festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an der östlichen Grenze des Flurstücks 407 ist als extensives Grünland zu entwickeln. Eine Mahd darf maximal 2 mal jährlich mit Abfuhr des Mahdgutes erfolgen, kein Ausbringen von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln.
  - Die bestehenden Biotop in Form von Knicks innerhalb der festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ an der westlichen Grenze der Flurstücke 47 und 369 sowie an der nördlichen und östlichen Grenze des Flurstücks 156 sind zu schützen 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, mindestens 2x verpflanzt, aus den Arten Esche, Silberweide, Schwarzerle, Gaupappel, Eberesche, Grau-, Ohrweide, Weißdorn, Feldahorn und Faulbaum vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie unterliegt dem Schutz nach § 21 des Landesnaturschutzgesetzes. Für die Anpflanzung ist die Aufwuchspflege zu gewährleisten. Ausfälle sind jeweils in der folgenden Vegetationsruhezeit nachzupflanzen. Es ist sicherzustellen, dass die Gehölzanzpflanzung nicht geschädigt wird. Dazu sind Wildzäune zu verwenden.
  - Abbrissarbeiten an Gebäuden sind im Winterhalbjahr zwischen dem 01.12. und 28.02. vorzunehmen. Für Fledermäuse sind mindestens drei Ersatz-Quartiere / Spaltenquartiere im Geltungsbereich zu schaffen; vorrangig an den Dächern der zukünftigen Gebäude. Für Mehlschwalben sind mindestens zwei Schwalbennisthilfen im Geltungsbereich zu schaffen; vorrangig an den Dächern der zukünftigen Gebäude. Anlage von Nisthilfen unter Dachvorsprüngen ab 2m Höhe mit freier Anflugmöglichkeit.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)
  - Es sind nur Sattel-, Waln- 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.
- Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) und andere Nebenanlagen**
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist ausnahmsweise für den Wirtschaftszweig des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig.
  - Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite zulässig. Je Gebäudeseite ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ausnahmsweise dürfen an den Grundstückszufahrten untergeordnete Einzelwerbeanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

- Die ausnahmsweise zulässigen Werbeanlagen an Zufahrten und an Fahnenmasten sind als Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 2 m<sup>2</sup> 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. 6.1 bis 6.10 der gestalterischen Festsetzungen.

### Hinweise:

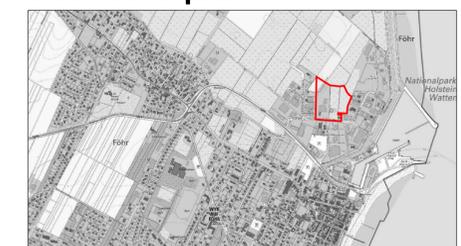
#### § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz

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

	<b>Sachbearbeitung:</b>	<b>Stand:</b>
	.....Wenzel.....	.....März 2021.....
Maßstab 1:1 000 - Fachdienst Bauen und Planen -		