FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1. Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 und 6 in Verbindung mit Abs.7 und 9 BauNVO sind Wohnungen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig;
sind Läden in Erdgeschossen nur zulässig, soweit sie eine Verkaufsfläche von 100 qm nicht überschreiten;
sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig;
sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2. Mischgebiet

§ 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.7 und Abs.9 BauNVO sind im Erdgeschoss nur Geschäfte, Büros, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Einrichtungen für Post- und Telekommunikationswesen allgemein zulässig sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig;
können im Erdgeschoss rückwärtiger Gebäudeteile ausnahmsweise auch Wohnungen und Beherbergungsbetriebe zugelassen werden;
sind in Ober- und Dachgeschossen nur Wohnungen, Büros, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig.

1.3. Sondergebiete für Kur- und Erholungseinrichtungen

§ 11 Abs.2 BauNVO

Die Sondergebiete dienen der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für Präventions- und Rehabilitationsmaßnahmen.

Allgemein zulässig sind:

Räume und Appartements zur Unterbringung der Patienten und zur Beherbergung von Begleitpersonen,
Räume zur Kinderbetreuung, Therapie- und Gymnastikräume, medizinische Behandlungsräume,
Räume für Verwaltungsaufgaben,
Küchen und zugeordnete Hauswirtschafts-, Lager- und Technikräume sowie Speise- und Aufenthaltsräume.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Personal.

1.4. Sondergebiete für Dauerwohnen

§ 11 Abs.2 BauNVO

Die Sondergebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Dauerwohnungen.

Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seinen Hauptwohnsitz i. S. v. § 21 Abs.2 i. V. m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat

Auf dem in Aussicht genommenen Grundstück „28“ sind ausschließlich Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung zulässig.

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „10 bis 13“, „15“ und „27“ sind allgemein zulässig:
Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,
Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Rahmen entsprechend § 4 BauNVO sowie
Wohnungen für Touristenbeherbergung mit einer Einzelgröße von mind. 45 qm Brutto-Geschoss-
fläche (BGF) bis zu einem Anteil von insgesamt max. 33 % an der auf dem jeweiligen Grundstück
zulässigen BGF.

Gemäß § 11 Abs.2 in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO gelten in den Sondergebieten für
Dauerwohnen folgende weitere Bindungen:

- Die Dauerwohnungen müssen jeweils eine Mindestgröße von 70 qm Netto-Raumfläche (NRF)
gemäß **DIN 277-1:2016-01** (die im Amt Föhr - Amrum zur Einsicht bereitgehalten wird) und die
Wohnungen für Touristenbeherbergung jeweils eine Mindestgröße von 35 qm NRF aufweisen.
Bei der Berechnung der NRF sind Flächen in Kellern und Spitzböden nicht anrechenbar.
Bleiben bei der Aufteilung der für das jeweilige Grundstück zulässigen BGF in den **Höchstanteil
an Wohnungen für Touristenbeherbergung sowie die Flächen von zulässigen Anlagen für soziale
und gesundheitliche Zwecke für den verbleibenden Anteil an Dauerwohnungen Restflächen
übrig, so ist die Bildung einer weiteren Wohnung erst dann zulässig, wenn diese Restfläche 75 %
von 70 qm NRF übersteigt.**
**Vergleichbares gilt bei dem zulässigen Anteil von Wohnungen für Touristenbeherbergung, wenn
die verbleibende Restfläche 75 % von 35 qm NRF übersteigt.**

1.5. Sondergebiete für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung § 11 Abs.2 BauNVO

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

**Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort
zulässigerweise seinen Hauptwohnsitz i. S. v. § 21 Abs.2 i. V. m. § 22 Bundesmeldegesetz be-
gründet hat.**

Allgemein zulässig sind:

Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,

Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit kleinen Betrieben des Beherbergungsgewer-
bes oder nicht störenden Gewerbebetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden
Handwerksbetrieben sowie Räumen für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

auf allen Grundstücken -

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 Netto-Raumfläche (NRF) gemäß **DIN 277-1:2016-01** (die im Amt Föhr - Amrum zur Einsicht-
nahme bereitgehalten wird) eingehalten werden, sowie

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „23 bis 25“ -

Läden nur in Erdgeschossen mit einer Verkaufsfläche bis zu 100 qm.

Gemäß § 11 Abs.2 in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO gelten in den Sondergebieten für
Dauerwohnen und Touristenbeherbergung folgende Bindungen:

- Für jedes Gebäude sind Dauerwohnungen in der nachfolgend bestimmten Anzahl vorzusehen -
auf in Aussicht genommenen Grundstücken: Anzahl der Dauerwohnungen:

„9“	1,
„17 bis 19“	1 je festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche,
„20“	1,
„22“	1,
„23 bis 24“	1 je Grundstück,
„25 bis 26“	2 je Grundstück,
„29“	1 je festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche,
„30“	1,
„31“	2,
„32 bis 38“	1 je Grundstück,
„39“	5,

auf in Aussicht genommenen Grundstücken: Anzahl der Dauerwohnungen:

„40“ 4,
„41“ 5,
„42“ 4.

- Neben den geforderten Dauerwohnungen sind zusätzlich Wohnungen für Touristenbeherbergung mit einer Brutto-Geschossfläche (BGF) von **jeweils** mindestens 45 qm zulässig.
- Die Dauerwohnungen in der geforderten Anzahl müssen jeweils eine Mindestgröße von 70 qm Netto-Raumfläche (NRF) gemäß **DIN 277-1:2016-01** (die im Amt Föhr- Amrum zur Einsicht bereitgehalten wird) und die Wohnungen für Touristenbeherbergung jeweils eine Mindestgröße von 35 qm NRF aufweisen. Bei der Berechnung der NRF sind Flächen in Kellern und Spitzböden nicht anrechenbar.

Bleiben bei der Aufteilung der für das jeweilige Grundstück zulässigen BGF in die geforderten Dauerwohnungen 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 35 qm NRF** übersteigt.

Anstelle der Wohnungen für Touristenbeherbergung können auch Dauerwohnungen hergestellt werden, jedoch nur in der höchstzulässigen Zahl der möglichen Wohnungen für Touristenbeherbergung. **Diese** weiteren Dauerwohnungen können die geforderte Mindestgröße von 70 qm NRF unterschreiten.

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 Treppenträume 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 anzurechnen.

Bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten von zulässigerweise errichteten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der max. Verkaufsfläche von Läden zulässig, wenn der zulässigerweise errichtete bauliche Bestand dieses Maß zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan (26.08.2008) bereits überschritten hat und durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Verkaufsfläche nicht weiter erhöht wird.

3. 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 bis zu 100 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 80 % 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.

4. Abweichende Bauweise

§ 22 Abs.2 und 4 BauNVO

Auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „2 bis 6“, „7 bis 8“ sowie „23 bis 25“ kann an die jeweils gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden;

auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „1“, „39“ und „40“ kann die Bebauung eine Länge von 50 m überschreiten.

5. Höhenlage der Baugrundstücke

§ 9 Abs.3 BauGB

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

6. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr

§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB

Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr sind innerhalb der auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „40“ und „42“ festgesetzten Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig, bedürfen auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „29 bis 32“, „34“ und „35 bis 37“ im Bereich der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Zonen mit Biotopen bzgl. Anlage und Gestaltung der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland sowie einer Ausnahme gemäß § 30 Abs.3 des Bundesnaturschutzgesetzes.

7. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Innerhalb der auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „40“ und „42“ festgesetzten Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen unzulässig.

Innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche sowie im Anschluss an Garagen bzw. überdeckte Stellplätze für Pkw oder Fahrräder bis zu einer Gesamtlänge von 9,00 m sind ansonsten 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 allgemein zulässig, soweit sie außerhalb der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Zonen mit Biotopen auf den Baugrundstücken angeordnet werden; gleiches gilt für 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.

8. Höhenentwicklung

§ 16 BauNVO in Verbindung mit § 84 LBO

8.1. Hauptbaukörper

Auf in Aussicht genommenem Grundstück:	Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußen- wand und Dachhaut:	Mittlere Gesamthöhe:	Höhenbezug auf die mittlere Höhe im Bereich des jeweiligen Grundstücks:
„1“	6,75 m max.,	12,75 m max.,	nördlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
„2 bis 6“	4,50 m max.,	9,50 m max.,	nördlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
„7 bis 8“	6,75 m max.,	12,75 m max.,	nördlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
„9“	6,50 m max.,	12,00 m max.,	östliche Grenze der Verkehrsfläche Achtern Strand;
„10 bis 11“	6,00 m max.,	10,50 m max.,	östliche Grenze der Verkehrsfläche Achtern Strand;
„12 bis 13“	4,50 m max.,	9,50 m max.,	südlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
„15“	4,50 m max.,	9,50 m max.,	südlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
„16“			
- zwei VG	6,00 m max.,	11,50 m max.,	südlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
- ein VG	3,50 m max.,	8,50 m max.	Gelände im Bereich des mit max. einem Vollgeschoss bebaubaren Teils der über- baubaren Grundstücksfläche;

auf in Aussicht genommenem Grundstück:	Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußen- wand und Dachhaut:	Mittlere Gesamthöhe:	Höhenbezug auf die mittlere Höhe im Bereich des jeweiligen Grundstücks:
„17 bis 19“			
- jeweils nördliche überbaubare Grundstücksfläche	3,75 m max.,	9,50 m max.,	südlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
- jeweils südliche überbaubare Grundstücksfläche	3,50 m max.,	8,50 m max.,	Gelände an der nördlichen Grenze der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche;
„20“	3,75 m max.,	9,50 m max.,	südlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
„21“	9,00 m max.,	12,50 m max.,	südlicher Fußweg der Verkehrsfläche „A“;
„22“	3,50 m max.,	8,50 m max.,	westliche Grenze der Verkehrsfläche „b“ im Bereich des Nutzungsrechtes „NR 6“;
„23 bis 25“	9,00 m max.,	12,50 m max.,	westliche Grenze der Verkehrsfläche „b“;
„26 bis 28“	9,00 m max.,	13,75 m max.,	nördliche Grenze der Verkehrsfläche „c“;
„29“			
- nördliche überbaubare Grundstücksfläche	6,50 m max.,	12,00 m max.,	südliche Grenze der Verkehrsfläche „c“;
- südliche überbaubare Grundstücksfläche	4,00 m max.,	9,50 m max.,	Gelände an der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche;
„30 bis 32“	4,00 m max.,	9,50 m max.,	Gelände an der südlichen Grenze der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche;
„33 bis 34“	5,50 m max.,	11,50 m max.,	Gelände an der südlichen Grenze der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche;
„35 bis 38“	6,50 m max.,	12,00 m max.,	südliche Grenze der Verkehrsfläche „c“;
„39“	6,50 m max.,	13,00 m max.,	südliche Grenze der Verkehrsfläche „c“;
„40“	6,50 m max.,	13,00 m max.,	Gelände an der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche;
„41“	10,00 m max.,	13,00 m max.,	Gelände an der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche;
„42“	6,50 m max.,	13,00 m max.,	Gelände an der südlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche.

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 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 „5.“) in dem jeweiligen Bereich, nicht überschreiten.

8.3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs.1 Nr.1 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand

und Dachhaut sowie über die mittlere Gesamthöhe (Firsthöhe) der vorhergehenden gestalterischen Festsetzungen.

9. Gestaltung baulicher Anlagen

§ 84 LBO

9.1. Hauptbaukörper

9.1.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk oder Putz;

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

Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen zulässig.

9.1.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung -

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

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

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen sind oberhalb oder innerhalb der Dachfläche zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

Dachaufbauten und Dachflächenfenster -

Gaube sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Gaube 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.

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.

9.3. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs.1 Nr.1 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Außenwandgestaltung sowie die Gestaltung der Dächer der vorhergehenden gestalterischen Festsetzungen.

10. Mit Rechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Bezeichnung und Art der Rechte:

Nutzungsberechtigte:

„NR 1“ - Gehrecht
auf in Aussicht genommenen Grundstücken
„7“ und „8“

Allgemeinheit.

„NR 2“ - Gehrecht
auf in Aussicht genommenem Grundstück „8“

Allgemeinheit.

„NR 3“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
auf in Aussicht genommenem Grundstück „12“

Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „12“ und „13“, Versorgungsunternehmen.

Bezeichnung und Art der Rechte:	Nutzungsberechtigte:
„NR 4“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „14“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „14“ und „15“, Versorgungsunternehmen.
„NR 5“ - Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „16“	Elt.-Versorgungsunternehmen.
„NR 6“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „23“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „22“ und „23“, Versorgungsunternehmen.
„NR 7“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „30“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „30“ und „35“, Versorgungsunternehmen.
„NR 8“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „36“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „31“ und „36“, Versorgungsunternehmen.
„NR 9“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „37“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „32“ und „37“, Versorgungsunternehmen.
„NR 10“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „33“	Eigentümer der in Aussicht genommenen Grundstücke „33“, „34“ und „38“, Versorgungsunternehmen.
„NR 11“ - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „40“	Eigentümer des in Aussicht genommenen Grundstücks „40“, Feuerwehr- und Rettungsdienst, Versorgungsunternehmen.
„NR 12“ - Fahr- und Leitungsrecht auf in Aussicht genommenem Grundstück „41“	Elt.-Versorgungsunternehmen.
„NR 13“, „NR 14“ und „NR 15“ - Gehrechte innerhalb der öffentlichen Grünflächen - Schutzanpflanzung - sowie auf in Aussicht genommenem Grundstück „42“	Allgemeinheit.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die festgesetzten Bereiche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Teil der Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen sowie Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieser gemäß § 21 des Landesnaturschutzgesetzes geschützten Flächenanteile führen können, sind unzulässig. (Bindungen bzgl. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr bzw. Nebenanlagen oder Einfriedigungen - siehe Text, Abschnitte „6.“, „7.“ oder „14.“).

Die Anordnung von Nutzgärten sowie eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen ist auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „29 bis 32“ insgesamt sowie „33 bis 34“ und „40 bis 42“ in den Bereichen südlich der jeweils überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; die Flächen sind naturbelassen zu erhalten. Von Baumaßnahmen beanspruchte Flächen sind durch Modellierung dem ursprünglichen Zustand wieder anzugleichen.

12. Grünflächen

§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Die als Schutzanpflanzungen festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als dichter Bewuchs aus inseltypischen, niedrig wachsenden, festwurzelnden Pflanzen, die ein Abtragen des Bodens (z. B.

durch Winderosion) verhindern, zu erhalten bzw. anzulegen und zu unterhalten sowie durch Einfriedigungen zu angrenzenden anderen Nutzungen und gegenüber mit Rechten zu belastenden Flächen vor dem Betreten zu schützen.

13. Anpflanzungen

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „2 bis 8“ festgesetzten Anpflanzungen sind als Schutzanpflanzung mit dichtem Bewuchs aus inseltypischen, niedrig wachsenden, festwurzelnden Pflanzen, die ein Abtragen des Bodens (z. B. durch Winderosion) verhindern, zu erhalten bzw. anzulegen und zu unterhalten sowie gegenüber den mit Rechten zu belastenden Flächen „NR 1“ und „NR 2“ durch Einfriedigung vor dem Betreten zu schützen.

14. Einfriedigungen

§ 84 LBO

Die Grundstücke können zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Anpflanzungen mit inseltypischen 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.

Darüber hinaus bedürfen Einfriedigungen an den südlichen Seiten der in Aussicht genommenen Grundstücke „29 bis 34“ und „40 bis 42“ gegenüber den mit Rechten zu belastenden Flächen „NR 13“, „NR 14“ bzw. „NR 15“ (nördliche Grenze der Oberen Wandelbahn) bzgl. ihrer Anlage und Gestaltung der Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland.

Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs.1 Nr.1 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO), wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Einfriedigungen der vorhergehenden gestalterischen Festsetzungen.

15. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 Abs.1a BauGB

Für die auf den in Aussicht genommenen Grundstücken „29 bis 32“, „34“, „35 bis 37“, „40“ und „42“ zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch Eingriffe in geschützte Biotope sowie die Störung von Biotopflächen durch Bautätigkeit und Verinselung kann eine Soll-Kompensation zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht festgelegt werden.

Der Bedarf ist bei einer Bauanzeige oder Bauantragstellung zu ermitteln und entsprechend dem erforderlichen Antrag nach § 67 Bundesnaturschutzgesetz durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Der Umfang des jeweiligen Ausgleichs wird objektbezogen durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland festgelegt.

Ausgleichsflächen sind auf dem Flurstück 79/1 der Flur 6 der Gemarkung Nebel vorhanden. Bei einem darüber hinausgehenden Ausgleichsbedarf werden seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Nordfriesland konkrete Maßnahmen an anderem Ort festgelegt.

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

I. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Innerhalb der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.5 Nr.1 BauGB gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen zum Schutz vor Unterspülung zu sichern.

II. Installierung von Beleuchtungs- und Werbeanlagen

Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

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
- Der Amtsdirektor -

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 auf Amrum, den

Gemeinde Wittdün auf Amrum
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des
Amtes und 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 Rechts-
folgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu ma-
chen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechts-
wirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Wyk auf Föhr, den

Amt Föhr - Amrum
- Der Amtsdirektor -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN
Stadtplanerin Eckernförde