

# Stadt Wyk auf Föhr

## 2. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Pastorat“ Text (Teil B)

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

#### 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

1.2.1 Die Gemeinbedarfsfläche Pastorat dient der Errichtung eines Gebäudes zur Unterbringung von einer Pastorenwohnung, dem Pastorat, der Verwaltung des Pastorats, Multifunktionsräumen, 2 Gästezimmer mit Pantry sowie zugehörigen Nebeneinrichtungen.

#### 1.3 Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

1.3.1 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WR folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig:

- Nr. 1 Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.3.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WR maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.  
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

### 3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß. § 18 BauNVO

3.1 Im gesamten Geltungsbereich darf die Oberkante baulicher Anlagen die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe nicht überschreiten, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe.

### 4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. den §§ 19 und 23 BauNVO

4.1 Gem. §§ 19 und 23 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Terrassen je Wohneinheit um 15 m<sup>2</sup> überschritten werden. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 5. Nebenanlagen gem. 14 (1) BauNVO

5.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.2 Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,75 m und je Baugrundstück bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig.

### 6 Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO

6.1 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- 6.2 Im Bereich der Baufelder sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn die Rückseite maximal 9,00 m von der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entfernt ist.
- 6.3 Im gesamten Geltungsbereich sind auf dem Baugrundstück je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

## **Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO**

**Für das Plangebiet gilt die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für den Ortsteil Boldixum.**

### **7.1. Dächer**

- 7.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer (Krüppelwalm 60°) mit einer Dachneigung von 25° bis 50° herzustellen. Flachdächer sind auch zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.  
Es sind Dachpfanneneindeckungen aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen vorzusehen. Die Verwendung von glasierten Dachpfannen und Dachpfannen die eine Blendwirkung ausüben können, ist ausgeschlossen. Flachdächer können auch als Gründächer ausgebildet werden.
- 7.1.2 Nebendachflächen sind bis zu 20° der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.

### **7.2 Außenwände**

Außenwände sind aus Sichtmauerwerk in rot, weiß oder anthrazit oder als geputzte bzw. geschlämmte Außenwandflächen in den Farbtönen weiß, grau zulässig. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.  
Untergeordnete Bauteile sind bis zu 50% der Gesamtsichtflächen auch in Glas, Holz, Metall oder Kunststoff zulässig.  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbton zu gestalten.  
Außenwände von geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise zulässig.

### **7.3 Einfriedigungen**

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen oder als begrünte Steinwälle herzustellen.  
Einfriedigungen technischer Art (Zäune, Mauern) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Heckenanpflanzung zulässig.

### **7.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an Fassaden im Erdgeschoss zulässig.  
Die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.

### **7.5 Anlagen zur Energiegewinnung**

Solaranlagen sind gemäß § 63 (1) Nr. 3a) der LBO S-H an Dach- und Außenwandflächen zulässig. Solaranlagen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise maximal bis zu 2,00 m überschreiten.

## **8. Grünordnung**

- 8.1 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind nur auf maximal 5% der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden wasserdurchlässig als lebendige Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.
- 8.2 Die Baumschutzsatzung vom 27.03.1996 mit der 1. Nachtragssatzung vom 21.01.2009 ist zu beachten.

Zarpen, den 17.07.2023  
Stadtplanung Reggentin