

Textteil B**Bebauungsplan Nr. 45**

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
2. Für Grundstücke, die im Bestand kleiner sind als die gemäß Planzeichnung festgesetzte Mindestgrundstücksgröße, gilt die bestehende Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses.
3. Bei Umbau und Nutzungsänderungen von genehmigten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung zulässig, wenn der genehmigte bauliche Bestand dieses Maß bereits überschreitet und im Rahmen der beantragten Nutzungsänderung der bauliche Bestand vom Maß der Nutzung her nicht weiter vergrößert wird.

Bei Gebäuden, die unter die Erhaltungssatzung fallen, und deren baulicher Bestand das festgesetzte Maß der Nutzung überschreitet, darf das bestehende Maß der Nutzung auch durch Umbau und Nutzungsänderungen nicht erhöht werden.

Gebäude, die unter die Erhaltungssatzung fallen und vom genehmigten baulichen Bestand her das festgesetzte Maß der Nutzung überschreiten, dürfen ausnahmsweise auch im Falle der Abgängigkeit in der ursprünglichen Größe wieder errichtet werden.

4. Im gesamten Plangeltungsbereich wird offene Bauweise festgesetzt. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.
5. Die Firsthöhe von Garagen und Nebenanlagen darf maximal 4,00 m bezogen auf die Mittelachse Fahrbahn betragen. Dadurch wird die maximale Dachneigung eingeschränkt.
Garagen und Nebenanlagen müssen mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurücktreten und sind somit im Vorgartenbereich unzulässig. Die Größe von Garagen und Nebenanlagen im WR und WA darf zusammen 40 m² je Grundstück nicht überschreiten.
Bei den eingeschossigen Wohngebäuden ist eine Gebäudehöhe von maximal 8,50 m und bei den zweigeschossigen Wohngebäuden eine Gebäudehöhe von maximal 11,00 m zulässig.
6. Dächer sind nur als Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer in symmetrischer Form zulässig. Ausnahmsweise sind auch Zeltdächer zulässig. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung ist einfarbig vorzunehmen. Farbtöne sind zulässig von rot bis braun und anthrazit. Reet ist ausnahmsweise zulässig. Von den Festsetzungen zur Dachform und -deckung sind Ausnahmen zulässig, wenn die Dachfläche zur Energiegewinnung oder für Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Grasdach) genutzt werden soll. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°. Sie wird darüber hinaus durch die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe und der Geschossigkeit eingeschränkt.
Auf den mit ■ gekennzeichneten Grundstücken sind auch Mansarddächer zulässig. Dachneigungen bei Mansarddächern dürfen zwischen 15° und 70° betragen.
7. Dachaufbauten (Gauben) dürfen 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Je Dachseite sind zwei Dachflächenfenster zugelassen; die Dachflächenfenster dürfen eine Größe von

0,75 m² nicht überschreiten. Gauben und Dachflächenfenster über ausgebautem Dachgeschoss und in Spitzböden sind unzulässig.

8. Für die Fassaden der Hauptgebäude ist nur Verblendmauerwerk in rötlichem Ton sowie weiß oder pastellfarben geschlämmtes Mauerwerk und weißer oder pastellfarbener Putz zulässig. Verkleidungen von Fassaden sind unzulässig, ausgenommen in Holz. Diese sind begrenzt auf maximal 1/3 der jeweiligen Wandfläche.
9. Wintergärten sind im Erdgeschoss zulässig. Sie sind in Skelettbauweise mit lichtdurchlässigen Wänden auszuführen. Die Aussagen der Ziffern 6 und 8 des Textes des Bebauungsplanes Nr. 45 finden für Wintergärten keine Anwendung. Die von Wintergärten überbaute Fläche darf höchstens 25 m² betragen.

Hinweise:

- 1) Das Oberflächenwasser der privaten Flächen (Dachflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze) ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zum Versickern zu bringen. Private Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.
- 3) Unvermeidbare Gehölzverluste sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr auszugleichen.

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO)
F 600	Mindestmaß für die Größe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr.3 BauGB)
GRZ 0,22	maximale Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
I, II	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

2. Nachrichtliche Darstellungen

- Bauliche Anlagen , die die Stadtgestalt prägen bzw. von siedlungsgeschichtlicher Bedeutung sind (gem. Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB der Stadt Wyk auf Föhr für die Satzungsgebiete Nrn. X und XI).
- ⊖ Bauliche Anlagen, die als Ortsbildprägend anzusehen und von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher oder wissenschaftlicher Bedeutung sind, angelehnt an den Begriff der Kulturdenkmale nach § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (gem. Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB der Stadt Wyk auf Föhr für die Satzungsgebiete Nrn. X und XI).
- Mansarddächer zulässig (siehe Textziffer 6)



Stadt Wyk auf Föhr
Bebauungsplan Nr. 45
Entwurf vom 23.04.2009