

Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Wyk auf Föhr - Text - Teil B -

für das Gebiet westlich der Strandstraße zwischen Nieblumstieg (L 214) städtischem Grünstreifen (einschließlich) und dem Gelände des Fernsehturmes/Antennenträgers

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1, 5 BauGB und § 4, BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten sind zulässig, sofern sie zum Zeitpunkt der Satzungsgebung genehmigt sind.

Ferner sind zulässig die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen als sonstiges nicht störendes Gewerbe sind ausnahmsweise zulässig. Alle sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe mit Ausnahme der genannten Ferienwohnungen sind unzulässig. Die Beherbergungsnutzung darf dabei nur 40 % der genehmigten Wohn- und Nutzfläche ausmachen.

Auf dem Flurstück Nr. 280 der Flur 5 Gemarkung Wyk dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Auf dieser Fläche gilt die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten nicht. Die Beherbergungsnutzung ist auf dieser Fläche unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Ist im Allgemeinen Wohngebiet der genehmigte Bestand größer als die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Grundfläche, so ist in diesem Falle der Bestand zugrunde zu legen. Nutzungsänderungen innerhalb eines solchen genehmigten Bestandes sind ausnahmsweise zulässig, auch wenn die im Plan festgesetzte überbaubare Grundfläche überschritten wird.

Das Maß der zulässigen Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden und zwar um maximal 70 %.

3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die Größe von Nebenanlagen und Garagen darf innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes zusammen 40 m² je Grundstück nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes auf dem Flurstück Nr. 280 der Flur 5 Gemarkung Wyk, wo gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Auf dieser Fläche sind auch größere Nebenanlagen zulässig, die der Nutzungszweck erfordert.

Die Gebäudehöhe von Nebenanlagen und Garagen darf maximal 4,00 m bezogen auf die Oberkante des Geländes betragen.

4 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die Grünflächen sind mit ihren bestehende Anpflanzungen zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die entlang der Strandstraße festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) in einer Breite von mindestens 2,50 m dienen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Nutzung durch die Allgemeinheit und durch Ver- und Entsorgungsträger.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

Unabhängig von den Fahrflächen geführte Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

7 Anpflanzverpflichtungen (§ 9 (1) Nr. 25a) und 25 b) BauGB)

Vorhandene Anpflanzungen einschließlich des Baumbestandes sind zu erhalten und im Falle von Abgängigkeit so zu ersetzen, dass der Umfang und der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.

Entlang der West und Nordgrenze des WA-Gebietes ist eine Anpflanzung in Form eines

Walles mit Knickgehölzen vorzunehmen in einer Breite von 3 m. Der Bewuchs muss eine Höhe von mindestens 3 m erreichen.

Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

Bei Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind geschlossene Schutzzäune nur zulässig, wenn vor dem Zaun eine Laubgehölzpflanzung angelegt wird.

8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „Schallschutz“ (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die als Schallschutz vorzunehmenden Maßnahmen müssen die Einhaltung der Grenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 LBO-SH)

1. Fassadengestaltung

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 Fassadenteilen sind nur in Holz zulässig.

Holzbauweise ist zulässig für untergeordnete Gebäudebestandteile (z. B. Gauben, Erker, Vorbauten, Veranden, Balkone u. a.) sowie für Garagen und Nebenanlagen.

2. Dachgestaltung

Im WA-Gebiet sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 30° bis 70°. Ausnahmsweise sind Abweichungen von der Dachform zulässig, wenn damit die Nutzung von Sonnenenergie oder ökologische Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht werden.

Ausnahmsweise sind Abweichungen von der Dachform sowie auch Flach- und Pultdächer in Teilbereichen von Gebäuden zulässigen auf dem Flurstück Nr. 280 der Flur 5 Gemarkung Wyk, wo gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Die Dachneigung der Pultdächer muss mindesten 10° betragen.

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m über der festgelegten Geländeoberfläche zulässig bei einer maximalen Sockelhöhe von bis zu 40 cm.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für untergeordnete Gebäudeteile, die der Unterbringung technischer Anlagen sowie zur Nutzung der Sonnenenergie dienen, ist bis zu 1,5 m ausnahmsweise zulässig.

Die Dacheindeckung ist einfarbig vorzunehmen. Farbtöne sind zulässig von rot bis braun und anthrazit.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten. Je Dachseite sind zwei Dachflächenfenster zugelassen; die Dachflächenfenster dürfen eine Größe von jeweils 0,75 m² nicht überschreiten. Gauben und Dachflächenfenster sind unzulässig oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses und in Spitzböden.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung in einer Größe von jeweils 0,75 m² pro Gebäude zulässig. Bei mehr als einem Betrieb je Gebäude ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Größenbeschränkung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zusätzlich Hausnamen an der Fassade zulässig, wenn die Schriftzeichen eine Höhe von 0,3 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen sind als Hinweisschilder und Wegweiser ausnahmsweise zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

Hinweise:

1) *Das Oberflächenwasser der privaten Flächen (Dachflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze) ist gemäß Abwassersatzung der Stadt Wyk auf Föhr auf dem jeweiligen privaten Grundstück zum Versickern zu bringen.*

2) Unvermeidbare Gehölzverluste sind nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr auszugleichen.



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

\$5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
\$4 BauNVO



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

\$9 (1) Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZ 0,25 Grundflächenzahl

GR 1300 m² Grundfläche

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

\$9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

O offene Bauweise

△ nur Einzelhäuser zulässig

4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

\$9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB



Flächen für den Gemeinbedarf

9 Grünflächen

\$9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



Grünflächen

Erholungswald / Schutzwald

6. Verkehrsflächen

\$9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsflächen

15 Sonstige Planzeichen

\$9 Abs.1 Nr.7 BauGB

Flächen auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können



\$5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 und \$9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB



Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

\$9 Abs.7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**Bebauungsplan Nr. 32
der Stadt Wyk auf Föhr**

M 1:1.000

Vorentwurf, Stand 24.11.2009