

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Wyk auf Föhr

- Text - Teil B -

für das Gebiet umgrenzt im Norden vom Lerchenweg, "Am Charlottenheim" und der Gmelinstraße, im Osten von der Westgrenze der Bebauung westlich von Amselweg und Drosselsteig sowie dem Eulenkamp, im Süden vom Strand und "Am Golfplatz" und im Westen von der *Strandstraße im Teilabschnitt vom Strand bis zur Einmündung „Am Golfplatz“* sowie dem öffentlichen Grünstreifen zwischen "Am Golfplatz" und Lerchenweg

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB und § 11 BauNVO)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden alle bisher als Reines Wohngebiet (WR) und Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Bereiche zu **Sondergebieten für „Wohnen und Touristenbeherbergung“** geändert.

Das Sondergebiet dient dem Wohnen sowie der Touristenbeherbergung.

Es sind im einzelnen zulässig:

- Gebäude mit Wohnungen und Ferienwohnungen; maximal zulässig sind zwei Einheiten je Gebäude.

Für Gebäude, die bereits zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung mit mehr als zwei Einheiten genehmigt sind, gilt ausnahmsweise der zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigte Bestand als maximal zulässige Anzahl von Einheiten.

- Ausnahmsweise kann ein kleiner Beherbergungsbetrieb innerhalb eines Gebäudes zugelassen werden (z. B. „Haus Otto“ und „Kaiserhof“- Anmerkung der Verwaltung).

2 Bauweise

Die Gebäude auf den Grundstücken mit dem Planzeichen  („nur Einzelhäuser zulässig“) sind als Einzelhäuser zu errichten. Auf den Grundstücken mit zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderungen genehmigten Doppelhäusern können ausnahmsweise Doppelhäuser zugelassen werden.

3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Die bisherige Textziffer 7 wird geändert und erhält die nachfolgende Fassung:

Fahrradständer, Müllschränke und Fahnenmasten sind bis zu einer Fläche von jeweils 2 m² zulässig.

Freistehende Schaukästen als Nebenanlagen sind bis zu einer Ansichtsfläche von bis zu 0,5 m² Flächengröße zulässig.

Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und bis zu 4,00 m Länge in abgestufter Ausführung im rechten Winkel zur Hauswand zulässig (in Verlängerung der Gebäudetrennlinie).

Alle anderen Nebenanlagen und Nebengebäude sind unzulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Auf den Grundstücken ist ein Stellplatz je zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigten Nutzungseinheit zulässig.

Die Festsetzungen zu Garagen in Textziffer 4, Satz 3 ff erhalten die nachfolgende Fassung:

Die Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Wohngebäuden anzupassen.

Bei Grundstücken mit dem Planzeichen \triangle („nur Einzelhäuser zulässig“) dürfen Garagen nur im Keller oder Erdgeschoss innenliegend, angeordnet werden. *Offene Garagen in Holzbauweise (Carports) sind auf diesen Grundstücken unzulässig.*

5 BauNVO 1990

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 23.01.1990.

Zu § 19 BauNVO - Grundfläche -

Die zulässig überbaubare Grundfläche nach § 19 Abs. 1 BauNVO darf von Flächen für Terrassen bis zu einer Größe von maximal 25 m² je Einheit überschritten werden.

zu § 20 BauNVO – Geschossfläche -

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO-SH)

1. Dachgestaltung (§ 22 BauNVO)

Die bisherige Textziffer 5 erhält nachfolgende Fassung (*geänderte bzw. neu gefasste Passagen in kursiver Schrift*):

Die Dachneigung der zweigeschossigen Gebäude darf mindestens 26° und höchstens 32° betragen. Die Dachneigung der eingeschossigen Gebäude darf 48° nicht überschreiten.

Es sind nur Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen.

Die Eindeckung ist mit rotbraunen oder anthrazitfarbenen Beton- oder Ziegelpfannen oder Schiefer vorzunehmen. Reetdeckung ist nach den Bestimmungen der LBO zugelassen.

Garagen können Flachdächer erhalten.

Die Firsthöhe *der eingeschossigen Gebäude* darf 8,50 m über OKF-EG nicht überschreiten. Insofern wird die maximale Dachneigung eingeschränkt.

Dachaufbauten (Gauben) dürfen 1/3 der Traufenlänge (bisher Firstlänge – Anmerkung der Verwaltung) nicht überschreiten. Dachüberstände sind bis maximal 0,65 m zugelassen.

Je Dachseite sind zwei Dachflächenfenster zugelassen. Bei zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses zu dieser Planänderung genehmigten Doppelhäusern ist je Dachseite einer jeden Haushälfte ein Dachflächenfenster zulässig.

Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 35° sind Dachaufbauten (Gauben) nicht zugelassen.

Dachflächenfenster dürfen eine Größe von jeweils 1,00 m² nicht überschreiten. Gauben und Dachflächenfenster sind unzulässig oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses und in Spitzböden sowie in Krüppelwalmflächen.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind mit Ausnahme der Schaukästen gemäß Ziffer 3 „Nebenanlagen“ nur an der Stätte der Leistung in einer Größe von jeweils 0,50 m² pro Gebäude zulässig.

Beleuchtete Schaukästen sind unzulässig.

Hinweis:

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 und seiner ersten Änderung gelten unverändert.