

Planzeichnung - Teil A



Zeichenerklärung

- I. Festsetzungen**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Sondergebiete Dauernwohnen und Touristenbeherbergung (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen in m über mittlerer Geländeoberfläche
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Fußweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Fernwärme
6. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- vorgeschlagene Fußwege

Text - Teil B

1. Art der Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA 4 sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1. Sondergebiet Dauernwohnen und Touristenbeherbergung

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Dauernwohnen und Touristenbeherbergung dienen dem Dauernwohnen und der Vermietung an Feriengäste.

Zulässig sind:

- Wohngebäude mit Wohnungen, die zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind,
- Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen, wenn sie nicht mehr als 40% der genehmigten Wohn- und Nutzfläche betragen,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften,
- Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bei Wohngebäuden bis zu einer Grundfläche von 120 m² ist nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist auch die Anlage von Rad- und Fußwegen sowie eines Spielplatzes zulässig. Die Fuß- und Radwege sind dabei wassergebunden in zwei Metern Breite mit einer Gesamtfläche von bis zu 4550 m² zulässig. Der Spielplatz darf eine Fläche von bis zu 1000 m² einnehmen. Zusätzlich ist ein Sanitärgebäude mit bis zu 45 m² Grundfläche zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entwicklungsziele - Abstimmung mit UAG

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

5.1. Garagen und Carports

Garagen sind nur als offene Garagen in Holzbauweise zulässig.

5.2. Dachneigung, Dachfarbe, Dachform

Die Dachneigung muss mindestens 15° / 27 % betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachfarbe und -eindeckung, die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein.

5.3. Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Fassadengestaltung in Material und Farbe auf mindestens 50 % der Fassadenfläche jeder Gebäudeseite einheitlich sein.

Alternative Festsetzungsmöglichkeit des Maßes der baulichen Nutzung:

WA 1 und SO 1:
GR 100 m² je Einzelhaus (hier nur an Privatpersonen verpachten / Einfamilienhäuser)
GR 60 m² je Doppelhaushälfte

WA2 und SO 2:
GR 500 m² je Einzelhaus (hier nur an "Investoren" verpachten / Mehrfamilienhäuser)
GR 60 m² je Doppelhaushälfte und je Reihenhausscheibe

WA 3:
GR 500 m² je Einzelhaus (hier nur an "Investoren" verpachten / Mehrfamilienhäuser)
GR 60 m² je Reihenhausscheibe

WA 4:
GR 75 m² je Einzelhaus (bestandsorientiert)

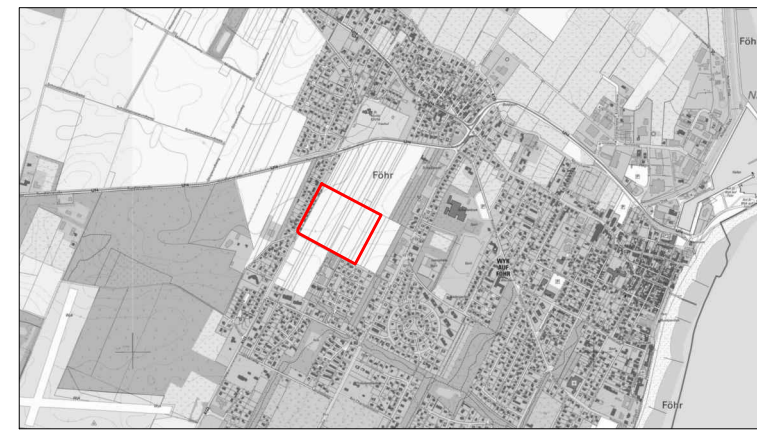
Flächenbilanz:

Geltungsbereich	68995 m²
Neue Baufläche insg.	41700 m²
davon Allgemeine Wohngebiete - neu	32545 m²
Sondergebiete	9155 m²
Allgemeine Wohngebiete - Bestand am Fehrstieg	3910 m²
Flächen für Ver- und Entsorgung	455 m²
davon Fläche für Anpflanzung	80 m²
Straßenverkehrsflächen	3725 m²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	655 m²
Öffentlich Grünflächen insg.	18540 m²
davon Spielplatz + Sanitärgebäude	1045 m²
Fußwege	4550 m²
bleiben als Ausgleichsfläche	12945 m²

von den neuen Bauflächen:

WA 1 + SO 1 = ca. 40 % der Baufläche
WA 2 + SO 2 = ca. 27 % der Baufläche
WA 3 = ca. 33 % der Baufläche

Übersichtsplan ohne Maßstab



Satzung der Stadt Wyk auf Föhr
über den Bebauungsplan Nr. 51

für das Gebiet: nördlich des Kortdeelsweges, östlich des Fehrstieges bis zu einer Tiefe von ca. 290 m und südlich des Nieblumstieges (Landesstraße 24)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 51 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Es gilt die BauNVO 1990 -

Kreis Nordfriesland	Sachbearbeiterin: Kranicz	Stand: 12. September 2013
Maßstab 1: 1 000		
- Bau- und Planungsabteilung -		