

# Planzeichnung - Teil A



## Zeichenerklärung

### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
    - WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
    - SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - 0,2 Grundflächenzahl
    - I Zahl der Vollgeschosse
    - II Zahl der Vollgeschosse, zwingend FH 8,50 m Firsthöhe, als Höchstmaß
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
    - o Offene Bauweise
    - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - △ EH nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)
    - Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
    - ⚡ Elektrizität
    - ⚙ Abwasser
    - 🔥 Fernwärme
  - Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
    - Private Grünflächen
    - Öffentliche Grünflächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25a BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
    - extensives Grünland, s. Festsetzung 4.2.
    - Obstbaumwiese, s. Festsetzung 4.2.
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, s. Festsetzung 5.1. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, s. Festsetzung 5.2. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
  - Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, s. Festsetzung 5.1. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, s. Festsetzung 5.2. (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
    - 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 baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 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 Gewerbebetriebe, sofern sie das Wohnen nicht stören und es sich nicht um Ferienwohnungen handelt.
- Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe in Form von Ferienwohnungen,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.2. Sondergebiete Dauerwohnen und Touristenbeherbergung**  
Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 Dauerwohnen und Touristenbeherbergung dienen dem Dauerwohnen und der Vermietung an Feriengäste.
- Zulässig sind:
- Wohngebäude mit Wohnungen, die zum dauerhaften Wohnen bestimmt sind,
  - Beherbergungsbetriebe und 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 Gewerbebetriebe, sofern sie das Wohnen nicht stören

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 19 (4) BauNVO**  
Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung darf durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 75% überschritten werden.
- 2.2. Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Bestand**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 ist bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten von zulässigerweise errichteten Gebäuden ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig, wenn der zulässigerweise errichtete bauliche Bestand dieses Maß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bereits überschritten hat und wenn durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht wird.

### 3. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im öffentlichen Straßenraum sind in Längsanordnung entlang der Planstraßen A und B, sowie in Verbindung mit den Wendeanlagen aller Planstraßen öffentliche Parkflächen anzulegen.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 4.1. Besondere Verkehrsflächen**  
Die besonderen Verkehrsflächen (Rad- und Fußwege) sind wassergebunden anzulegen.
- 4.2. Maßnahmen / öffentlichen Grünfläche**  
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als öffentliche Grünfläche anzulegen. Dabei sind auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen gemäß Umweltbericht folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage und Pflege von Obstbaumwiesen mit heimischen und standortgerechten Arten
  - Entwicklung und Pflege von extensivem, artenreichem Grünland
  - Neuanlage und Pflege von Hecken / Gehölzreihen
  - Neuanlage und Pflege eines Knicks
  - Erhalt und Bepflanzung eines Knicks
- 4.3. Rad- und Fußwege / Spielplatz**  
Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. der öffentlichen Grünflächen ist auch die Anlage von Rad- und Fußwegen sowie eines Naturspielplatzes zulässig.  
Die Fuß- und Radwege sind dabei wassergebunden in zwei Metern Breite mit einer Gesamtfläche von bis zu 3000 m² zulässig.  
Der Naturspielplatz darf eine Fläche von bis zu 1000 m² einnehmen. Zusätzlich ist ein Sanitärgebäude mit bis zu 45 m² Grundfläche zulässig.

### 5. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Auf den innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind die dort festgesetzten Nutzungen sind erst zulässig, wenn
- eine Sanierung durch Bodenaustausch unter gutachterlicher Begleitung durchgeführt wurde.
  - eine 40 cm mächtige Schicht aus Oberboden aufgebracht wurde.

### 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

- 6.1. Garagen**  
Garagen sind nur als offene Garagen in Holzbauweise (Carports) zulässig.
- 6.2. Nebenanlagen**  
Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur im oder an das Hauptgebäude angebaut zulässig.
- 6.3. Dachgestaltung**
- 6.3.1. Die Dacheindeckung hat in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit zu erfolgen. Es sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig. Außerdem sind Gründächer zulässig. Großflächige gewellte Platten sind unzulässig.
- 6.3.2. Die Dachneigung muss mindestens 20°, bei Gründächern mindestens 10°, betragen. In Zusammenhang mit Staffelgeschossen sind auch Flachdächer mit den unter 6.3.1. genannten Eindeckungen und Dachterrassen zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit Flachdach mit den unter 6.3.1. genannten Eindeckungen zulässig.
- 6.3.3. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Dachfarbe und -eindeckung, die Dachform und die Dachneigung einheitlich sein.
- 6.3.4. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird. Die Anlagen müssen in einer zusammenhängenden rechteckigen Form angeordnet sein und dürfen die äußeren Begrenzungen der Dachflächen (Ortgang, First, Traufe) nicht überragen.
- 6.4. Fassadengestaltung**
- 6.4.1. An Materialien der Außenhaut der Fassaden sind zulässig Rotstein, Putz, Holz und Lehm. Metallische Oberflächen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig, wie z.B. Gauden, Erker, Vordächer.
- 6.4.2. An Fassadenfarben sind zulässig Rot, Weiß, Beige, Gelb und Grau, bei Holz auch Naturfarben.
- 6.4.3. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen muss die Fassadengestaltung in Material und Farbe auf mindestens 50 % der Fassadenfläche jeder Gebäudeseite jeder Doppelhaushälfte und Reihenhaustrasse einheitlich sein.

**Hinweis:**  
Das Oberflächenwasser der privaten Flächen (Dachflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze) ist gemäß Abwassersatzung der Stadt Wyk auf Föhr auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern.

### 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:	Stand:
	Kranicz	30. April 2014
Maßstab 1: 1 000		
- Bau- und Planungsabteilung -		