

## Text – Teil B (Variante 2)

### Art der baulichen Nutzung

1. Für das **Sondergebiet „SO – gemischte Nutzung und Tourismus“** sind die folgenden Nutzungsarten zulässig:
  - a) Dauerwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung)
  - b) Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden;
  - c) Geschäfts- und Bürogebäude bis zu 120 m<sup>2</sup> Nutzfläche;
  - d) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
  - e) Ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe;
  - f) Räume und Gebäude für freie Berufe;
  - g) Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke;

Nutzungen nach den Ziffern 1.b) bis 1.f) sowie dürfen 60 % der Wohn- und Nutzfläche nicht überschreiten.

### Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

2. **Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Terrassen**  
Terrassen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 25 m<sup>2</sup> je Wohneinheit und Ferienwohnung überschreiten.  
Für gastronomisch genutzte Außenterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % sowie eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.
3. **Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Bestand**  
Bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten von zulässigerweise errichteten Gebäuden ist 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.  
  
Bei Gebäuden, die erhaltenswert im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 der Erhaltungssatzungen für das Gebiet III sind, gilt dies auch für größere Umbauten im Inneren; das äußere Erscheinungsbild für das Ortsbild darf jedoch nicht wesentlich verändert werden.
4. Auf Grundstücken mit gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr geschütztem Baumbestand sind Ausnahmen von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig, wenn dadurch Baumbestand erhalten wird.

5. Eine abweichende bzw. halboffene Bauweise ist in solchen Fällen zulässig, wo historische Gänge zwischen Gebäuden bzw. historische Abstandsituationen erhalten werden.

### **Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)**

6. Müllbehälter in Schränken oder andere bauliche Nebenanlagen aus Stein, Beton oder Holz, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, sind mit Rank-/Kletterpflanzen oder Hecken dauerhaft zu begrünen.
7. Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind so anzuordnen, dass die Hauptgebäude-seite zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorderfront des Hauses) nicht überschritten wird. Die Garagen sind in ihrer Gestaltung den Hauptgebäuden anzupassen. Offene Garagen sind auch in Holzbauweise zulässig.
8. Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 15° - 48° betragen. Ausnahmsweise sind auch gerundete Dachformen zulässig bei Gebäuden mit zwei Geschossen und mehr. Bei Nebenanlagen und Garagen darf die Dachneigung maximal 30° betragen. Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind ausnahmsweise Flachdächer zulässig.  
Auf den mit ■ gekennzeichneten Grundstücken sind auch Mansarddächer zulässig. Dachneigungen bei Mansarddächern dürfen zwischen 16° und 59° betragen.  
Die Firsthöhe bei Garagen und Nebenanlagen darf maximal 4,00 m betragen. Durch die Festsetzungen zur Firsthöhe wird die maximale Dachneigung eingeschränkt.  
Die Festsetzungen dieser Textziffer gelten nicht für die Gemeinbedarfsflächen. Auf den Gemeinbedarfsflächen ist eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m zulässig.
9. Dachdeckungen sind zulässig in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit.
10. Gauben und Dachflächenfenster sind unzulässig über ausgebautem Dachgeschoss und in Spitzböden.
11. In den in der Planzeichnung eingetragenen, von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedungen und Bepflanzungen von mehr als 60 cm Höhe über Fahrbahnoberfläche und Grundstückszufahrten unzulässig. Einzelne Bäume mit einem Kronenansatz über 2,00 m Höhe sind unzulässig.
12. Abgrabungen vor den Kellerfenstern sind nicht zulässig.
13. Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

#### **14. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften**

Bei Gebäuden, die erhaltenswert im Sinne des § 172 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 2 der Erhaltungssatzung für das Gebiet III sind, sind ausnahmsweise Abweichungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zu örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO zulässig, wenn diese Abweichungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Teil des zulässigerweise errichteten Bestandes gewesen sind, und wenn diese durch die Nutzungsänderung oder den Umbau nicht ausgewietet werden.

#### **Nachrichtliche Übernahmen**

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der Ortsgestaltungssatzung der Stadt Wyk auf Föhr für das Gebiet der Wyker Altstadt. Diese gilt sofern der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt.

Ferner bestehen eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB sowie eine Satzung nach § 22 BauGB für das Bauplanungsgebiet. Hinsichtlich des Baumbestandes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr.

#### **Hinweise**

Das Oberflächenwasser der privaten Flächen ist gemäß Abwassersatzung der Stadt Wyk auf Föhr auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern.