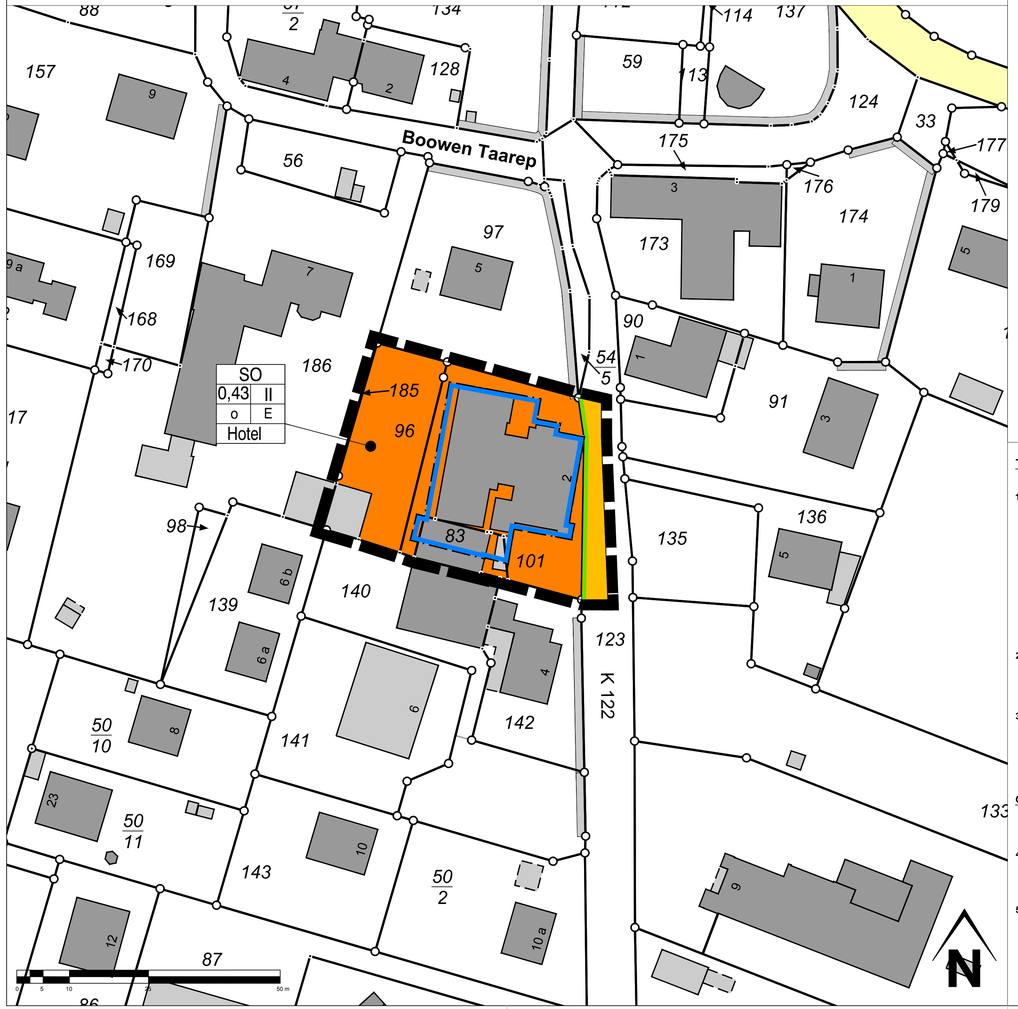
Planzeichnung - Teil A



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Offene Bauweise	Einzelhäuser
Zweckbestimmung des Sondergebiets	

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze d. räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **14.07.2016.**
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom **16.07.2016** bis **24.07.2016.**
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs.1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde am **03.11.2016** durchgeführt.
4. Das Planverfahren wird gem. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Die Gemeindevertretung hat am **03.11.2016** den Entwurf des Bebauungsplans Nr.10 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Vorhaben-und Erschließungsplan haben in der Zeit vom **05.01.2017** bis **06.02.2017** während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahme während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können in der Zeit vom **21.12.2016** bis **04.01.2017** durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am **19.12.2016** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

   Die Amtsdirektorin

8. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
   Husum, den

   Abteilungsleiter des LVermGeo SH

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde am _____ mitgeteilt.
10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr.10, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

    Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

    Die Amtsdirektorin

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Utersum, den Gemeinde Utersum

    Siegel Der Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden vom _____ bis _____ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

    Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

    Siegel Die Amtsdirektorin

Textliche Festsetzungen (Text Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „Hotel" dient der Errichtung eines Beherbergungsbetriebes mit ergänzenden Einrichtungen für Tourismus und Erholung. Zulässig sind:

- ein Hotel,
- eine mit dem gleichen Hotelbetrieb in Verbindung stehende Schank- und Speisewirtschaft, einschließlich einer zugeordneten Außenterrasse
- zum Hotel gehörende Einrichtungen für Gesundheit und Fitness,
- insgesamt maximal zwei Dauer- oder Betreiberwohnungen,

Die Gästezimmer müssen auf Fremdversorgung eingerichtet sein. Der Einbau von Küchen oder Kochgelegenheiten ist unzulässig.
(§ 11 Abs. 1 BauNVO)

2. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1704 m².
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen

Durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.
(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Gestaltungsvorschriften gem. § 84 Landesbauordnung (LBO)

Abweichend von der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Utersum vom 13.07.2010 werden die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften festgesetzt:

4. Baukörper

Die Regelung des § 3 Abs. 2 der OGS zum Kantenverhältnis des Gebäudekörpers wird auf diesen Bebauungsplan nicht angewendet.

5. Gebäudehöhe, Traufhöhe

Abweichend von § 4 Abs. 1 der OGS beträgt die zulässige Gebäudehöhe 10,0 m. Sie wird gemessen von der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante der Firstabdeckung.

Abweichend von § 4 Abs. 3 der OGS beträgt die zulässige Traufhöhe 3,5 m. Eine Überschreitung hiervon bis zu einer Traufhöhe von maximal 6 m ist für Teile des Gebäudes zulässig, wenn es dem **Vorhaben- und Erschließungsplan** entspricht. Die Traufhöhe wird gemessen von der mittleren Geländehöhe bis zur Unterkante der Traufe.

6. Dachform

Abweichend von § 5 der OGS können Teile der Dachflächen bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 75 m² als Flachdach errichtet werden. Eine weitere geringfügige Überschreitung kann zugelassen werden, wenn das Vorhaben im Einklang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan steht.

Die Regelung des § 5 Absatz 7 der OGS zur Höhe des Drempels wird auf diesen Bebauungsplan nicht angewendet.

7. Dachaufbauten

Abweichend von § 6 Abs. 4 Satz 1 der OGS darf die Summe der Länge der Dachaufbauten je Gebäudeseite nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Dachlänge betragen.

8. Nebengebäude

Abweichend von § 10 Abs. 2 Satz 3 der OGS beträgt die zulässige Traufhöhe für Nebenanlagen 2,75 m. Sie wird gemessen von der mittleren Geländehöhe bis zur Unterkante der Traufe.

Abweichend von § 10 Abs. 3 Satz 1 der OGS sind freistehende Nebenanlagen auch in Holzbauweise in waagerechter Holzverschalung zulässig.

Abweichend von § 10 Abs. 4 der OGS sind für freistehende Nebengebäude auch Flachdächer bis zu einer Grundfläche von 42 m² zulässig.

Die Urfassung des Bebauungsplanes Nr. 5b wird aufgehoben soweit sie vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.10 überdeckt wird.

Hinweise:

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Utersum auf Föhr über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen, sofern Sie nicht durch die obigen Festsetzungen Nr. 4 bis 8 aufgehoben werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 gehört auch ein Vorhaben- und Erschließungsplan der Bestandteil dieser Satzung ist.

Übersichtsplan ohne Maßstab

Satzung der Gemeinde Utersum über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10

für das Gebiet: Grundstück des Hotels "Zur Post" Jaardenhuug 2

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

Kreis Nordfriesland	Maßstab 1: 500	Sachbearbeiter: Peche	Stand: 27.02.2017
		- Fachdienst Bauen und Planen -	