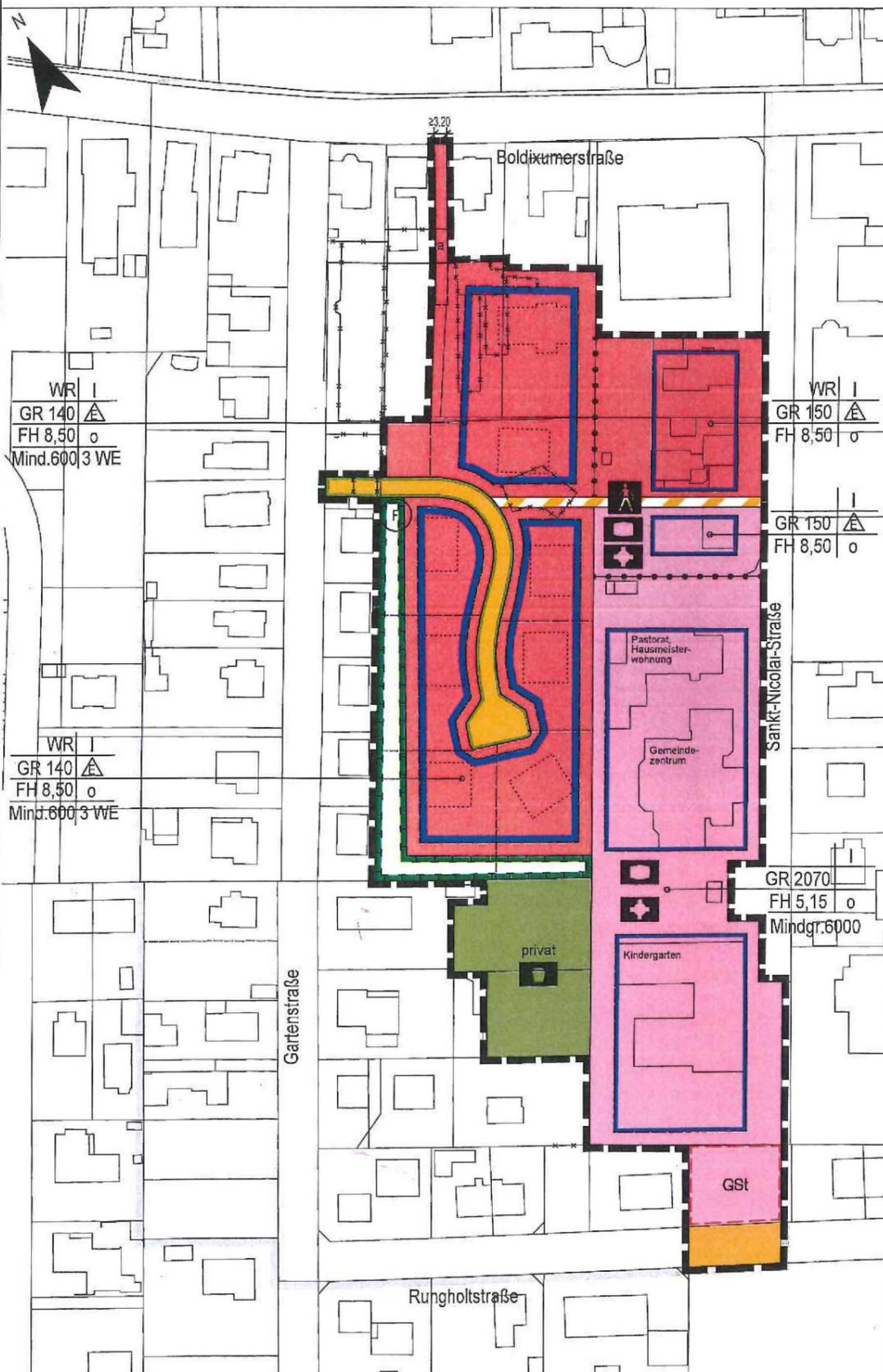


# Bebauungsplan Nr. 27a der Stadt Wyk auf Föhr

für das Gebiet zwischen Boldixumer Straße, St. Nicolai-Straße, Rungholtstraße sowie östlich der Gartenstraße in einer Bautiefe einer Bebauung zwischen Rungholtstraße und Boldixumer Straße

ENTWURF



## Planzeichenerklärung

### 1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO  
§3 BauNVO



### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO  
GR 140 = Grundfläche, maximal z.B. 140 m<sup>2</sup>  
GRZ 0,25 = Grundflächenzahl, maximale z.B. 0,25  
Mind. 600 = Mindestgrundstücksgröße, minimal z.B. 600 m<sup>2</sup>  
FH 8,50 = Max. zulässige Firsthöhe über mittlerer Geländeoberfläche, z.B. 8,50 m  
I = Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal z.B. 1 Vollgeschoss  
3 WE = Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude, maximal z.B. 3 Wohneinheiten

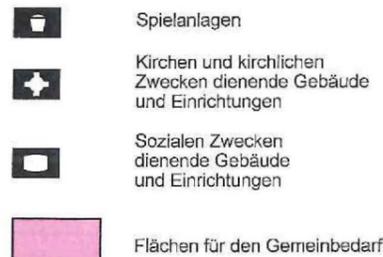
### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO



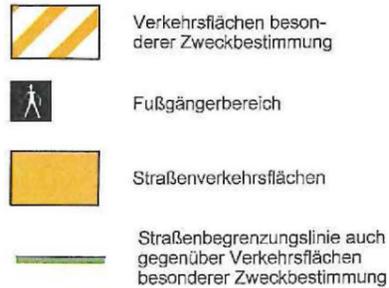
### 4. Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

§5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB



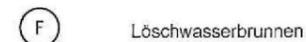
### 5. Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB



### 6. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen

§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB



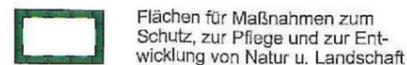
### 7. Grünflächen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB



### 8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

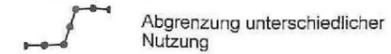
§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB



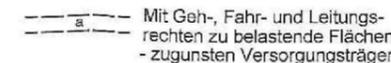
### 9. Sonstige Planzeichen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO



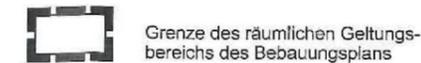
§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB



§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB



§9 Abs.7 BauGB



## - Text - Teil B -

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

#### 1.1 Reine Wohngebiete (WR)

In reinen Wohngebieten sind zulässig:  
-Wohngebäude

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarf für die Bewohner des Gebietes dienen
  - Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Nicht zulässig sind:  
-Betriebe des kleinen Beherbergungsgewerbes

#### 1.2 Unterschreitung der Maß der baulichen Nutzung

Für Grundstücke, die im Bestand kleiner sind als die gemäß Planzeichnung festgesetzte Mindestgrundstücksgröße, gilt die bestehende Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße zum Zeitpunkt des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses.

#### 1.3 Nebenanlagen

Ein zur Versorgung des WR-Gebietes dienendes Heizwerk als Nebenanlage im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO ist ausnahmsweise zulässig bis zu einer max. Leistung von 100 KW.

#### 1.4 Überschreitungen beim Maß der baulichen Nutzung

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 die Gebiete V sind, gilt dies auch für größere Umbauten im Inneren; das äußere Erscheinungsbild für das Ortsbild darf jedoch nicht wesentlich verändert werden.

### 2. Hinweise

Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Es wird auf § 15 DSchG sowie die darin geregelten Verpflichtungen verwiesen.



Stadt  
Wyk auf Föhr

Stand: 03.03.2017  
Maßstab: 1:1000

- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater Personen nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27a der Stadt Wyk auf Föhr im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.01.2017 und der 2. öffentlichen Auslegung vom 26.01.2017 bis zum 28.02.2017
- Landesplanerische Abstimmung gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

### Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Archäologisches Landesamt Schloss Annettenhöf Brockdorff-Rantzau-Str. 70 24837 Schleswig	1	16.01.2017 16.01.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken. Hinweis auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen	<b>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird auf die Planzeichnung aufgenommen.</b>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Auslegung und TÖB-Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 27a / Stand 16.03.2017  
Anlage zur Vorlage 2039/4

			seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	2	17.01.2017 17.01.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Wasserbeschaffungsverband Föhr Am Wasserwerk 1 25938 Wrixum	3	18.01.2017 18.01.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken. Verweis auf die Stellungnahme vom 03.03.2016	<b>Kenntnisnahme.</b>
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Dezernat 54 – Untere Forstbehörde Postfach 2141 24911 Flensburg	4	16.01.2017 18.01.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Deutsche Telekom Technik GmbH Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck	5	18.01.2017 23.01.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken. Hinweis: Generell gilt für alle zukünftigen Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Aussage dieser Prüfung wird die	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Auslegung und TÖB-Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 27a / Stand 16.03.2017  
Anlage zur Vorlage 2039/4

			<p>Telekom eine Ausbauentcheidung treffen.</p> <p>Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.</p> <p>Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p>	
<p>Landesamt für Landwirtschaft, Umweltschutz und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein Technischer Umweltschutz – Regionaldezernat Nord LLUR 783 Bahnhofstraße 38 24937 Flensburg</p>	5	<p>26.01.2017 26.01.2017</p>	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme</b>
<p>Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein Herzog-Adolfs-Straße 1 25813 Husum</p>	6	<p>24.01.2017 26.01.2017</p>	<p>Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken.</p> <p>Allgemeine Hinweise: Im Hinblick auf die zukünftigen Aufgaben und Probleme mit der Sicherung des Hochwasser- und Küstenschutzes wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch die Ausweisung eines Bebauungsgebietes keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen</p>	<b>Kenntnisnahme.</b>

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Auslegung und TÖB-Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 27a / Stand 16.03.2017  
 Anlage zur Vorlage 2039/4

			gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können.	
Handwerkskammer Flensburg Technische Beratungsstelle Johanniskirchhof 1-7 24937 Flensburg	7	31.01.2017 31.01.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR Geschäftsbereich Landesbau Fachgruppe Öffentliches Baurecht Postfach 1269 24011 Kiel	8	02.02.2017 03.02.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Niebüll Ostring 5 25899 Niebüll	9	16.02.2017 20.02.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig- Holstein Nationalparkverwaltung Schlossgarten 1 25832 Tönning	10	21.02.2017 21.02.2017	Keine Anmerkungen. / Keine Bedenken.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Kreis Nordfriesland Der Landrat Fachdienst Bauen und Planen Hauptsachgebiet Planung Postfach 1140 25801 Husum	11	27.02.2017 27.02.2017	<b>Fachdienst Bauen und Planen:</b> 1. Bei der Festsetzung der Art der Nutzung werden Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig festgesetzt. Nach geltenden Recht sind Ferienwohnungen in reinen Wohngebieten nicht zulässig; die Festsetzung wäre also auf den Ausschluss von kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu reduzieren,	1. Da im z.Z. geltenden BauNVO Ferienwohnungen in WR ohnehin unzulässig sind, wird der Begriff „Ferienwohnungen“ in Textziffer 1. als redaktionelle Richtigstellung gestrichen. Das Wort „klein“ wird vor den Betrieben des Beherbergungsgewerbes ergänzt.

		<p>da sie nicht dem geltenden Recht entspricht.</p> <p>2. In der textlichen Festsetzung Nr. 5 ergeben die ersten zwei Sätze keinen Sinn, weil reines Wohngebiet und Flächen des Gemeinbedarfs die einzigen Nutzungen sind, die im Geltungsbereich festgesetzt sind. Auch Satz drei ist unverständlich, weil keine weiteren Festsetzungen zu Materialien getroffen wurden.</p> <p>3. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Stellplätze fehlt die Flächenbegrenzung.</p> <p>4. Die in der Planzeichenerklärung aufgeführten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind in der Planzeichnung nicht wiederzufinden. Auch fehlt eine Festsetzung darüber, zu wessen Gunsten die Rechte festgesetzt werden.</p>	<p>2. Die missverständliche Formulierung der Textziffer 5. wird redaktionell gestrichen.</p> <p>3. Zur Klarstellung wird die Stellplatzfläche um die Signatur einer Gemeinschaftsstellplatzanlage ergänzt und damit zugleich abgegrenzt. Die Grundstücksbesitzer wurden hierzu nochmals beteiligt</p> <p>4. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch die Signatur des Geltungsbereiches teilweise verdeckt und somit nur schwer lesbar. Die Festsetzung, zu wessen Gunsten die Rechte festgesetzt wird, ist über den Buchstaben „a“ (auch schwer lesbar) in der Planzeichnung ausgewiesen. Es handelt sich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Allgemeinheit, um das Gebäude in der 2. Baureihe zu Boldixumer Straße zu erschließen. Der</p>
--	--	---	--

Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Auslegung und TÖB-Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 27a / Stand 16.03.2017  
Anlage zur Vorlage 2039/4

			<p>5. Das Planzeichen des Geltungsbereiches richtet sich in der Planzeichnung nach innen statt wie vorgesehen nach außen.</p> <p><b>Brandschutz:</b> 6. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine den Vorgaben des Arbeitsblattes W 405 des DVGW entsprechende Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden.</p>	<p>Grundstückflächenbesitzer wurde hierzu nochmals beteiligt</p> <p>5. Die Signatur zum Plangeltungsbereich wird berichtigt, so dass die Planzeichnung in Teilbereich (s. Ziffer 4) auch besser lesbar ist.</p> <p>6. Hinsichtlich des Brandschutzes erfolgt die Löschwasserversorgung über das Trinkwasserleitungssystem. Ein zusätzlicher Feuerlöschbrunnen wird auf der Planzeichnung ausgewiesen.</p>
IHK Flensburg Postfach 1942 24909 Flensburg	12	22.02.2017 24.02.2017	Keine Bedenken./Keine Anregungen.	<b>Kenntnisnahme.</b>
Kirchengemeinde St. Nicolai St. Nicolai Str. 10 25938 Wyk auf Föhr	13	14.02.2017 17.02.2017	<p>Der Bebauungsplan führt zu einer enteignungsgleichen Maßnahme und damit zu einem Wertverlust und einer erheblichen Einschränkung für bauliche Veränderungen des kirchlichen Grundstücks. Vor diesem Hintergrund wird die Planung abgelehnt.</p>	<p>Eine enteignungsgleiche Maßnahme ist nicht gegeben, weil eine Übernahme der Wegefläche durch die Stadt nicht ohne Wertausgleich erfolgen soll. Durch die Festsetzung einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von 150 m² ist die bauliche Ausnutzungsmöglichkeit unabhängig von der Größe des Grundstückes. Darüberhinaus ermöglicht die geplante Ausnutzung einer Verdoppelung des heutigen baulichen Bestandes. Ein Wertverlust wird daher seitens der Stadt nicht gesehen. Vor diesem Hintergrund und angesichts des öffentlichen Interesses an dieser Wegeverbindung wird die Eingabe nicht berücksichtigt</p>

**Stellungnahmen privater Einsender (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)**

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
- Keine -				

**Landesplanerische Abstimmung (gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz Schleswig-Holstein)**

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Innenministerium des Landes Schleswig Holstein Postfach 7125 24171 Kiel				Kenntnisnahme.

**Stellungnahmen der Nachbargemeinden (gemäß § 2 Abs. 2 BauGB)**

Einsender	Nr.	Datum, Eingang	Stellungnahme	Antwort
Gemeinde Alkersum				
Gemeinde Borgsum				
Gemeinde Dunsum				
Gemeinde Midlum				
Gemeinde Nieblum				
Gemeinde Oevenum				
Gemeinde Oldsum				
Gemeinde Süderende				
Gemeinde Utersum				
Gemeinde Witsum				
Gemeinde Wrixum	1	03.02.2017 06.02.2017	Keine Anregungen. / Keine Bedenken.	Kenntnisnahme

**Stadt Wyk auf Föhr / Abwägungsvorschlag Auslegung und TÖB-Beteiligung / Bebauungsplan Nr. 27a / Stand 16.03.2017**  
**Anlage zur Vorlage 2039/4**

Die Stadt kommt aufgrund der vorangegangenen Erwägungen daher zu dem Schluss, dass die vorliegende Planung das Ergebnis einer gerechten Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander und untereinander ist.

Die Originale der Stellungnahmen, die dem Abwägungsvorschlag zugrunde liegen, haben den Gemeindevertretern im Rahmen der Abwägung vorgelegen.