Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über den Bebauungsplan Nr. 52

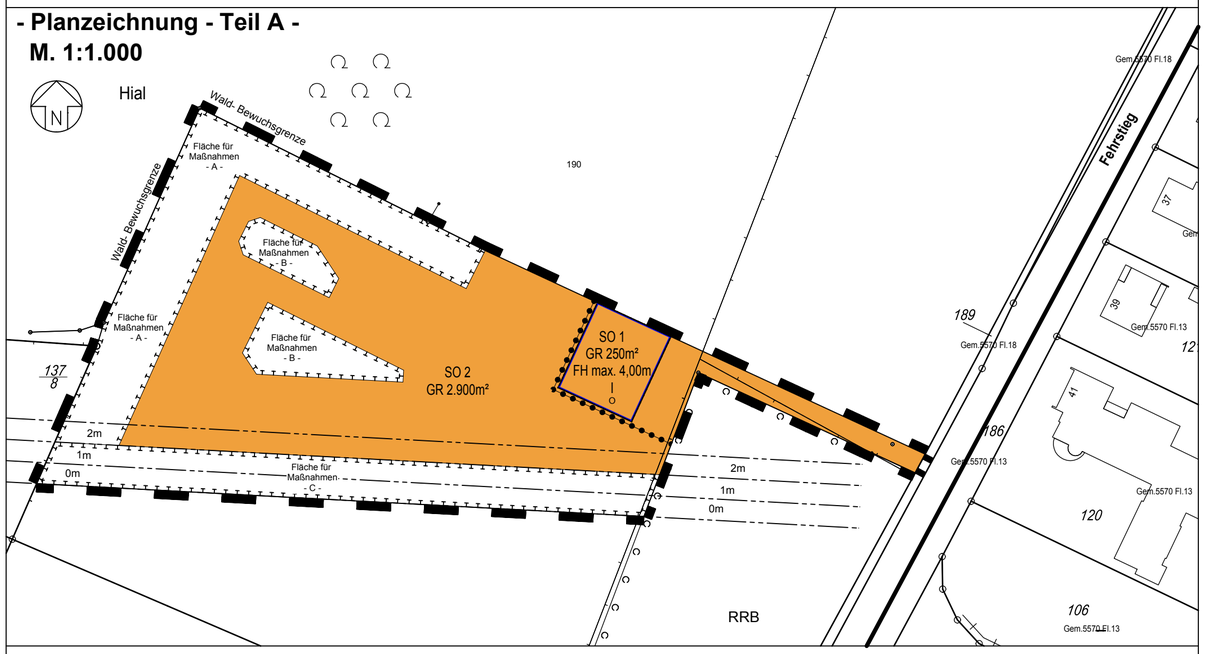
Für das Gebiet nördlich des Flugplatzes und westlich des Fehrstieges gegenüber der Jugendherberge

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches sowie nach §84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.11.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nummer 52 für das Gebiet nördlich des Flugplatzes und westlich des Fehrstieges gegenüber der Jugendherberge, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) 1990.

- Planzeichnung - Teil A -

M. 1:1.000



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR	Grundfläche
FH max.	maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhebaulicher Anlagen bezogen auf absolute Höhe des Geländes
I	maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

o offene Bauweise

4. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

A: Flächen sind freizuhalten zum Schutz der Wald- und Bewuchsgrenze/ Abstand zum Wald siehe Umweltbericht

B: Flächen sind freizuhalten für die Entwicklung von Heideflächen und Trockenrasen

C: Anlage eines Walls bis zu einer Höhe von 1m als Sicherheitsanlage mit Bewuchs von Heidepflanzen als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme

5. Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

6. Planzeichen ohne Normcharakter

Höhen Beschränkungen gem. Luftaufsichtsbehörde

Flurstück Grenzen

137/8 Flurstück Nummer

- Text - Teil B -

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und 1a BauGB und § 11 BauNVO in Verb. mit § 9 Abs. 2 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb sind festgesetzt:

1.1 -S01- Sondergebiet Freizeitanlagen
Das Sondergebiet dient Einrichtungen in Zusammenhang mit gewerblichen Freizeitanlagen wie u. a. einer Outdoor-Kart-Bahn mit Elektrofahrzeugen.
Zulässig sind bauliche Anlagen für Einrichtungen, die zum Betrieb einer Freizeitanlage erforderlich sind. Zulässig sind neben Fahrbahnen und Aufstellflächen
-ein Servicegebäude mit Abfertigungsraum, Sanitäranlagen, Werkstatt und Abstellraum
- eine Kioknutzung sowie eine gastronomisch genutzte Außenterrasse
- Multifunktionsräume als Werkstatt-, Aufenthalts- und Abstellraum,
- Anlagen zur Solarenergiegewinnung und Nutzung,
- ein Fahrradverleih,
- Einrichtungen für soziale Zwecke zur Betreuung von Kindern und Jugendlichen

1.2 -S02- Sondergebiet "Fahrbahn für Karts"
Zulässig sind:
-Fahrbahnen
-Geländemodellierung bis max. 0,5m über OK Gelände
-Fahrbahnbegrenzungen bis max. 0,5m über OK Gelände

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
Die als GR festgesetzte Fläche bezieht sich auf die mit Baugrenzen umfasste überbaubare Fläche.
Das Maß der zulässigen Grundfläche darf durch Stellplätze mit Ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 350 % überschritten werden (*wegen der unverhältnismäßig langen Zufahrt durch die rückwärtige Lage des Vorhabens).*
Für gewerblich genutzte Außenterrassen darf die GR um max. 100m² überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Für ebenerdige bauliche Anlagen und Außenanlagen, die funktional den geplanten Nutzungszwecken dienen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Die Größe von Nebenanlagen und Garagen darf 40 m² nicht überschreiten.
Die Gebäudehöhe der Nebenanlagen und Garagen darf maximal 4,00 m bezogen auf die Oberkante des Geländes betragen. Fahnenmasten sind unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Regenwasserversickerung) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.(siehe Umweltbericht)
Unabhängig von den Fahrflächen geführte Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.(siehe Umweltbericht)

6. Anpflanzverpflichtungen (§ 9 (1) Nr. 25a) und 25 b) BauGB) sowie Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Für festgesetzte Anpflanzungen bzw. die Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft, flächige Anpflanzungen und Gehölzstreifen, sind standortgerechte, heimische Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums aus Sträuchern zu verwenden (Strauch, 2x verpflanzt, 60/100 cm hoch) zu verwenden. Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen.
Als Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Knick (A) am nordöstlichen Rand des Sondergebietes anzulegen in einer Größe von mindestens 1.813m².

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 92 LBO-SH)

7.1 Fassadengestaltung
Für die Fassaden der Gebäude ist nur Holz bzw. Verblendmauerwerk in rötlichem Ton zulässig.

7.2 Dachgestaltung
Es sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 30° und Flachdächer zulässig.
Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 4,00 m über NN zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für untergeordnete Gebäudeteile, die der Unterbringung technischer Anlagen sowie zur Nutzung der Sonnenenergie dienen, ist bis zu 0,5 m ausnahmsweise zulässig.
Die Dacheindeckung ist einfarbig vorzunehmen. Farbtöne sind zulässig von rot bis braun und anthrazit. Von den Festsetzungen zur Dachform und Dachdeckung sind Ausnahmen zulässig, wenn die Dachfläche zur Sonnenenergiegewinnung oder für ökologische Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Gründach) genutzt werden soll. Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Je Dachseite sind zwei Dachflächenfenster zugelassen;
die Dachflächenfenster dürfen eine Größe von jeweils 0,75 m² nicht überschreiten.

7.3 Werbeanlagen
Werbeschriften sind waagerecht anzuordnen. Die max. Größe einer Werbeanlage darf 2,5m² pro Gebäudeseite nicht überschreiten.
An der Zufahrt ist eine zusätzliche einzelstehende Werbeanlagen als Hinweisschild in einer Größe von bis zu 0,75 m² zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Mit weißem Licht angeleuchtete Werbeanlagen sind zulässig

Hinweise:
1) Das Oberflächenwasser der Dachflächen, Wege, Zufahrten, Stellplätze ist gemäß Abwassersatzung der Stadt Wyk auf Föhr auf dem Grundstück zum Versickern zu bringen.
2) Die fehlenden Ausgleichsflächen werden an anderer Stelle nach § 1a Abs. 3 BauGB nachgewiesen (Ökokontoflächen der Stadt Wyk auf Föhr).
3) Die für den Flugplatz besonders bedeutsamen Festsetzungen z. B. mit Höhenangaben sind durch Unterstreichen gekennzeichnet.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 10.01.2014 bis 20.01.2014 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 24.01.2014 bis 03.02.2014 durchgeführt.

3. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs.1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.01.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Stadtvertretung hat am 06.03.2014 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.08.2014 bis 16.09.2014 während der Dienstzeiten des Bau- und Planungsamtes des Amtes Föhr-Amrum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 04.08.2014 bis 12.08.2014 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wyk auf Föhr, den ___.___._____

Amt Föhr-Amrum
Die Amtsdirektorin

7. Der katastermäßige Bestand am ___.___._____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen, städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Husum, den ___.___._____

Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.11.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.11.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wyk auf Föhr, den ___.___._____

Amt Föhr-Amrum
Die Amtsdirektorin

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wyk auf Föhr, den ___.___._____

Stadt Wyk auf Föhr
Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ___.___._____ bis ___.___._____ durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. 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
Die Amtsdirektorin

Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über den Bebauungsplan Nr. 52

für das Gebiet nördlich des Flugplatzes und westlich des Fehrstieges gegenüber der Jugendherberge