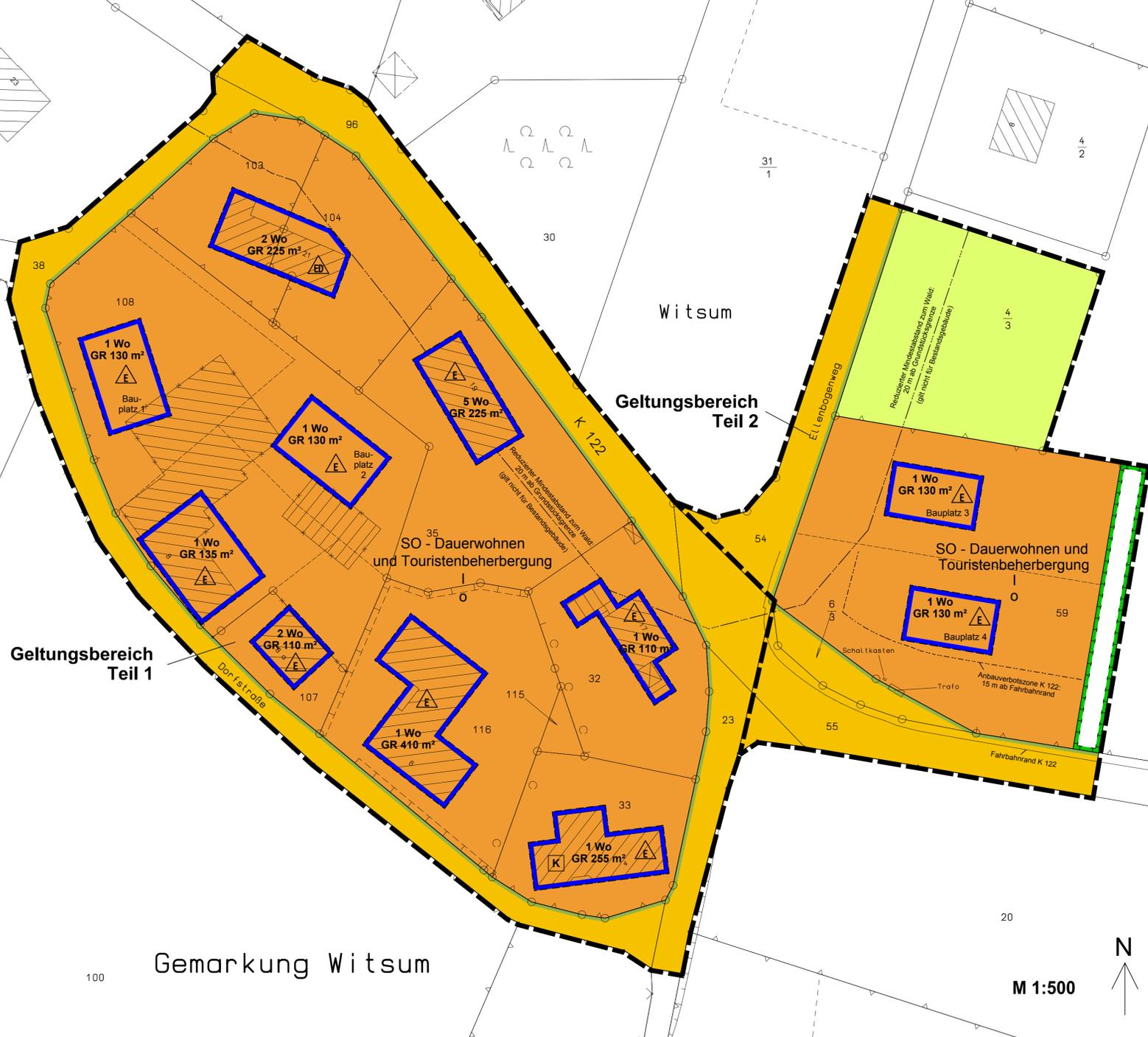


Satzung der Gemeinde Witsum über den Bebauungsplan Nr. 1, Kreis Nordfriesland

Planzeichnung - Teil A



Planzeichenerklärung

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 6 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO
§11 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

- 4. Verkehrsflächen**
§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
- 5. Flächen für Landwirtschaft und für Wald**
§9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB
- 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur und Landschaft**
§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
- 7. Sonstige Planzeichen**
§9 Abs.7 BauGB

- 8. Planzeichen ohne Normcharakter**

- 9. Art der baulichen Nutzung**
§9 Abs.1 Nr.1 und Nr. 6 BauGB, §§11 bis 11 BauNVO
§11 BauNVO
- 10. Maß der baulichen Nutzung**
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
- 11. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindeversammlung vom 20.01.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 28.01.2009 bis zum 05.02.2009 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.02.2010 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 19.02.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindeversammlung hat am 22.06.2010 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.07.2010 bis 20.08.2010 während der Dienstzeiten des Bau- und Planungsausschusses 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 05.07.2010 bis 16.07.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.07.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Wyk auf Föhr, den 02.11.2010
Amt Föhr-Amrum
Die Amtsdirektorin
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen, städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage der Anbauverbotszone und der reduzierte Mindestabstand zum Wald sind von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.
Husum, den
Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindeversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.09.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Geltungsbereich Teil 1:
9. Die Gemeindeversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A - **Geltungsbereich Teil 1**) und dem Text (Teil B) am 29.09.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Wyk auf Föhr, den
Amt Föhr-Amrum
Die Amtsdirektorin
- Der Landrat des Kreises Nordfriesland hat mit Bescheid vom , Az.: diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A - **Geltungsbereich Teil 1**) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
Geltungsbereich Teil 2:
9. Die Gemeindeversammlung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A - **Geltungsbereich Teil 2**) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Wyk auf Föhr, den
Amt Föhr-Amrum
Die Amtsdirektorin
- Die Gemeindeversammlung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Nordfriesland hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom , Az.: bestätigt.
Wyk auf Föhr, den
Gemeinde Witsum
Der Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A - **Geltungsbereich Teil 1**) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Witsum, den
Gemeinde Witsum
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und 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, Entschädigungsansprüche 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
- Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und 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, Entschädigungsansprüche 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
- Der Landrat des Kreises Nordfriesland hat mit Bescheid vom , Az.: diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A - **Geltungsbereich Teil 2**) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.
Wyk auf Föhr, den
Amt Föhr-Amrum
Die Amtsdirektorin
- Die Gemeindeversammlung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsändernden Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Nordfriesland hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom , Az.: bestätigt.
Wyk auf Föhr, den
Gemeinde Witsum
Der Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A - **Geltungsbereich Teil 2**) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Witsum, den
Gemeinde Witsum
Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und 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, Entschädigungsansprüche 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

Text - Teil B

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1. Sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung**
- (1) Zulässig sind
1. Wohngebäude für Dauerwohnungen
(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, wenn diese insgesamt nicht mehr als 30% der realisierten Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes umfassen,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Die maximale Gebäudehöhe darf 9 m über der festgelegten Geländeoberfläche nicht überschreiten.
- 3. Ermittlung der Geschossflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 BauNVO)**
- Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- 4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
- Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist eine Gehölzanzpflanzung herzustellen. Die Bepflanzung ist mindestens 5-reihig im Verbund vorzunehmen. Für die Pflanzen ist als Pflanzqualität „3-4 jährige verschulte Sämlinge“ einzuhalten. Die angepflanzten Gehölze sind bis zum sicheren Anwuchs regelmäßig zu bewässern und dauerhaft zu erhalten. Pflanzzeitpunkt ist die Pflanzperiode nach Inkrafttreten des Geltungsbereiches Teil 2 des Bebauungsplans. Als geeignete und standortgerechte Gehölze werden vorgeschlagen: Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehdorn (Prunus spinosa), Sanddorn (Hippophae rhamnoides), Bibernelle-Rose (Rosa pimpinellifolia), Eberesche (Sorbus aucuparia), Kiefer (Pinus sylvestris)
- 5. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)**
- Zur Sicherung der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung - wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.
- 6. Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)**
- Als **Dachformen** für Hauptgebäude sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42-55° zulässig. Andere Dachformen für Hauptgebäude sind unzulässig. Als Dachformen für Nebenanlagen und Garagen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 42-55° zulässig. Für offene Garagen in Holzbauweise (Carports) sind Flachdächer zulässig. Andere Dachformen für Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Es ist maximal ein Backengiebel pro Gebäude bis zu einer Breite von 3,50 m zulässig. Der Backengiebel darf nicht vorgezogen werden. Dachaufbauten und Gauben dürfen insgesamt maximal 1/3 der Traufhöhe je Dachseite nicht überschreiten und sind - im Bereich des Spitzbodens und oberhalb des ausgebauten Dachgeschosses, - sowie im Bereich der Krüppelwalmflächen unzulässig. Dachflächenfenster und Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Als **Dacheindeckung** für Hauptgebäude ist Reet zulässig. Für Gebäude, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans eine Dacheindeckung aus anderen Materialien haben, ist diese ausnahmsweise zulässig. Andere Dacheindeckungen sind unzulässig. Als Dacheindeckung für Nebenanlagen und Garagen ist Reet zulässig. Für offene Garagen in Holzbauweise mit Flachdach sind auch andere Dacheindeckungen als Reet zulässig. Andere Dacheindeckungen sind unzulässig.
- Als **Fassadenmaterialien** sind rotes und rotbraunes Mauerwerk sowie weiß gestrichenes oder weiß geschlämmtes Mauerwerk zulässig. Alle anderen Fassadenmaterialien sind für Hauptgebäude unzulässig. Als Fassadenmaterialien für Nebenanlagen und Garagen sind rotes und rotbraunes Mauerwerk, weiß gestrichenes oder weiß geschlämmtes Mauerwerk und Holz zulässig. Alle anderen Fassadenmaterialien sind für Nebenanlagen und Garagen unzulässig.
- Wandöffnungen** (Fenster, Türen, Tore) sind ausschließlich als rechteckige, stehende Formate zulässig, d.h. die Höhe der Wandöffnung muss größer als die Breite der Wandöffnung sein. Ausnahmsweise sind Wandöffnungen mit rechteckigen liegenden Formaten zulässig, wenn diese durch Pfosten so unterteilt sind, dass sie wie stehende Formate wirken. Stichbögen sind ausnahmsweise zulässig.
- Die Fassaden sind als Lochfassaden auszuführen. Die Summe der Wandöffnungen darf nicht mehr als 30 % der jeweiligen Wandfläche betragen. Fensteröffnungen müssen allseits von Mauerwerk umschlossen sein, Türöffnungen und Tore müssen dreiseitig von Mauerwerk umschlossen sein.
- Die **Sockelhöhe** darf 0,30 m über der vorhandenen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Abgrabungen vor Kellerfenstern sind unzulässig.
- Wintergärten und Balkone** sind unzulässig.
- 7. Hinweise**
- Das anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Bauvorhaben im Bereich der Anbauverbotszone der Kreisstraße sind grundsätzlich unzulässig. Abweichungen hiervon sind mit der zuständigen Fachbehörde (Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein) abzustimmen.
- Direkte Zufahrten und Zugänge zur Kreisstraße auf freier Strecke sind unzulässig.
- 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. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Satzung der Gemeinde Witsum über den Bebauungsplan Nr. 1, Kreis Nordfriesland

für das Gebiet des Ortskerns, umgrenzt durch die Dorfstraße und die Traumstraße, sowie den Bereich nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs in einer Tiefe von ca. 60 m ab dem Ellenbogenweg und ca. 90 m ab der Traumstraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung vom 29.09.2010 und vom folgende Satzung der Gemeinde Witsum über den Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet des Ortskerns, umgrenzt durch die Dorfstraße und die Traumstraße, sowie den Bereich nördlich der Traumstraße und östlich des Ellenbogenwegs in einer Tiefe von ca. 60 m ab dem Ellenbogenweg und ca. 90 m ab der Traumstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

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