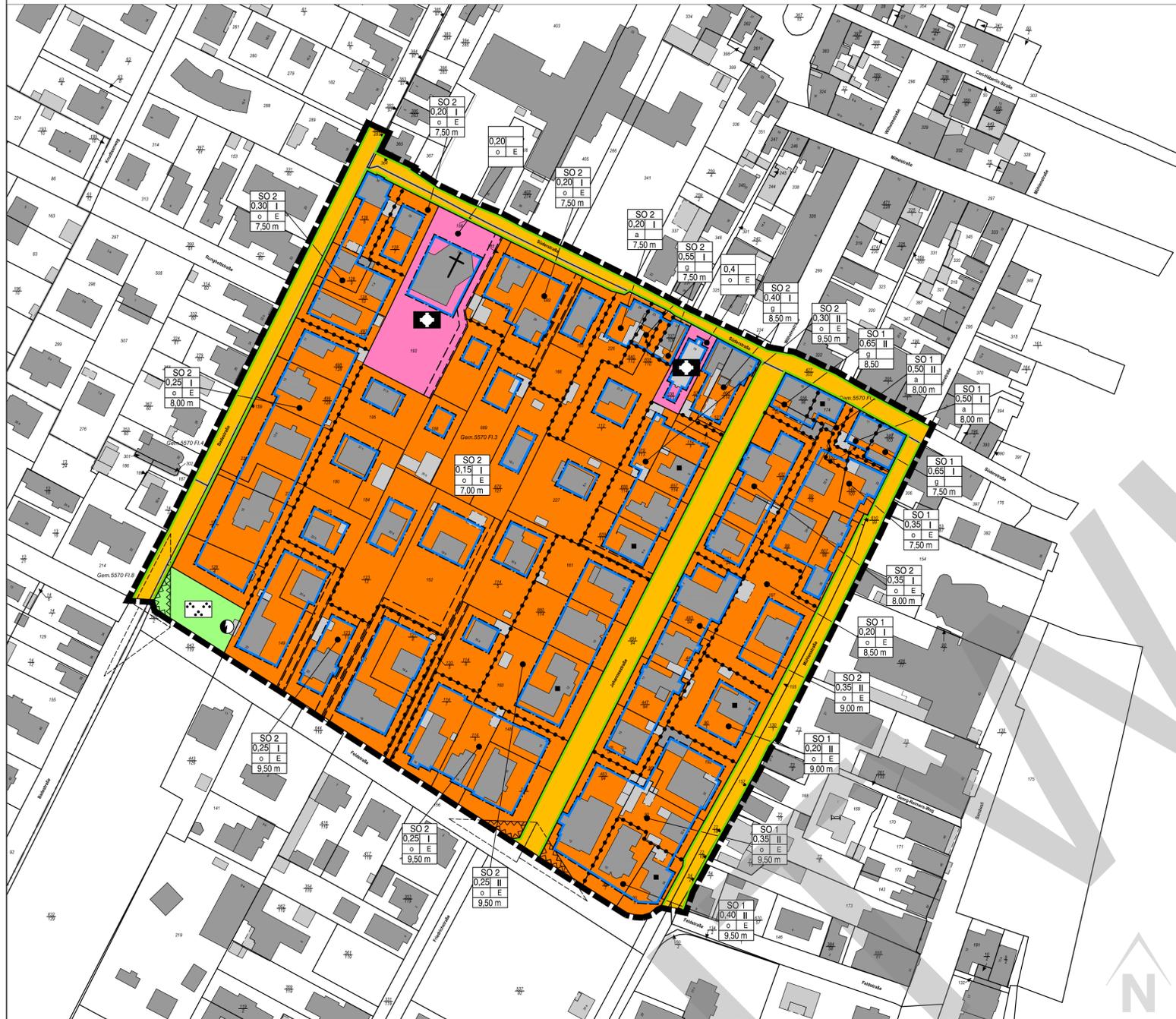


Planzeichnung (Teil A)



Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - SO 1/2 Sonstige Sondergebiete Dauerwohnen und Touristenbeherbergung 1/2 (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - 0,20 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - 7,50 m maximale Firsthöhe über mittlerer natürlicher Geländeoberfläche
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o/g/a offene / geschlossene / abweichende-halboffene Bauweise
 - E nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze

- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf
 - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung und Stellplätzen freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 und Abs.6 BauGB)
 - Sichtdreiecke (s. auch Festsetzung Nr. 11)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)
 - Elektrizität

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Parkanlage
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anliegerschaft und der Versorgungsträger belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO, § 9 Abs.4 BauGB)
 - hier auch Mansarddach zulässig (s. auch Festsetzung Nr. 9)
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Text (Teil B)

Art der baulichen Nutzung

1. Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung 1

Das Sondergebiet dient dem Dauerwohnen und der Touristenbeherbergung
Zulässig sind:

- Dauerwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in Wyk auf Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung)
 - Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Geschäfts- und Büronutzungen bis zu 120 m² Nutzfläche
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Räume für freie Berufe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise sind zulässig:
- Personalwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die nicht ihren Lebensmittelpunkt in Wyk auf Föhr haben, sondern nur saisonal auf der Insel wohnen und arbeiten, wenn diese einem Betrieb funktional zugeordnet sind
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ab einer Geschossfläche von 120 m² ist für mindestens 40 % der Geschossfläche Dauerwohnnutzung vorzusehen.

Die Geschossfläche ergibt sich aus dem Produkt der Fläche des Baugrundstücks mit der in Anspruch genommenen GRZ und der vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse. Außerdem sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

2. Sondergebiet Dauerwohnen und Touristenbeherbergung 2

Das Sondergebiet dient dem Dauerwohnen und der Touristenbeherbergung
Zulässig sind:

- Dauerwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in Wyk auf Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung)
 - Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ausnahmsweise sind zulässig:
- Personalwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die nicht ihren Lebensmittelpunkt in Wyk auf Föhr haben, sondern nur saisonal auf der Insel wohnen und arbeiten, wenn diese einem Betrieb funktional zugeordnet sind
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Geschäfts- und Büronutzungen bis zu 120 m² Nutzfläche
 - Einzelhandelsbetriebe
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Räume für freie Berufe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ab einer Geschossfläche von 120 m² ist für mindestens 40 % der Geschossfläche Dauerwohnnutzung vorzusehen.

Die Geschossfläche ergibt sich aus dem Produkt der Fläche des Baugrundstücks mit der in Anspruch genommenen GRZ und der vorhandenen Anzahl der Vollgeschosse. Außerdem sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

3. Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Terrassen

Terrassen dürfen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 25 m² je Wohneinheit und Ferienwohnung überschreiten.

Für gastronomisch genutzte Außenterrassen ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50 % zulässig sowie dort, wo das Grundstück an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzt, eine Überschreitung der Baugrenzen bis an die Grundstücksgrenze heran.

4. 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 der 1. Änderung 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.

5. Bei der abweichenden Bauweise - halboffen sind die Gebäude auf einer Seite mit seitlichem Grenzabstand und auf der anderen Seite ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

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.

Örtliche Bauvorschriften (§84 LBO)

- 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.
- Garagen bzw. überdachte Stellplätze sind so anzuordnen, dass die Hauptgebäudeseite 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.
- Es sind nur Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachneigung muss zwischen 15° - 48° betragen. Ausnahmsweise sind auch gerundete Dachformen zulässig bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und mehr. Bei Nebenanlagen und Garagen darf die Dachneigung maximal 30° betragen. Bei Garagen und überdachten Stellplätze 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.
- Dachdeckungen sind zulässig in den Farbönen rot bis braun und anthrazit.
- Gauben und Dachflächenfenster sind unzulässig über ausgebautem Dachgeschoss und in Spitzböden.

- In den in der Planzeichnung eingetragenen, von der Bebauung freizuhaltenden 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.
- Abgrabungen vor den Kellerfenstern sind nicht zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
- Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften bei erhaltenswerten Gebäuden
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, sind ausnahmsweise Abweichungen von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu örtlichen Bauvorschriften gem. § 84 LBO zulässig, wenn diese Abweichungen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses der 1. Änderung des Bebauungsplans Teil des zulässigerweise errichteten Bestandes gewesen sind.

Hinweise:
Der Geltungsbereich 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 für den Geltungsbereich eine Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB sowie eine Satzung zur Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktionen nach § 22 BauGB.

Hinsichtlich des Baumbestandes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wyk auf Föhr.

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

Übersichtsplan ohne Maßstab



Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22

für das Gebiet umgrenzt von Süderstraße, Mühlenstraße, Feldstraße und Badestraße

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Es gilt die BauNVO 2017 -

	Sachbearbeiterin:	Stand:
Wenzel.....	...September 2018
Maßstab 1:1.000 - Fachdienst Bauen und Planen -		