

## **SATZUNG DER GEMEINDE WITTDÜN AUF AMRUM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 A**

Ortslage Mitte Nordost

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 A „Ortslage Mitte Nordost“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

**TEIL B TEXT**

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 1.1. Sondergebiete für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung

§ 11 Abs.2 BauNVO

Die Sondergebiete dienen überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Touristenbeherbergung.

Allgemein zulässig sind:

Wohngebäude mit dauerwohnlicher Nutzung,

Gebäude mit dauerwohnlicher Nutzung und mit kleinen Betrieben des Beherbergungsgewerbes, nicht störenden Gewerbebetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetrieben sowie Räumen für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Rahmen entsprechend § 4 BauNVO in allen Geschossen,

Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 100 qm nur in Erdgeschossen sowie

kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes in Form von Hotels, soweit pro Zimmereinheit mindestens 25 qm Netto-Raumfläche (NRF) gemäß DIN 277 2016-01 eingehalten werden.

#### 1.2. Sondergebiet für touristische Einrichtungen

§ 11 Abs.2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für touristische Dienstleistungen und Versorgung.

Allgemein zulässig sind:

Kiosk, Imbiss, Fahrradverleih sowie Räume für touristische Informationen und Vermittlungen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Gemäß § 20 Abs.3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume sowie der für die Zugänglichkeit der Aufenthaltsräume erforderlichen Flure, jeweils einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

Gemäß § 21a Abs.1 und 4 BauNVO sind Garagengeschosse, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen), nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse und auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Bei Nutzungsänderungen und geringfügigen Umbauten von zulässigerweise errichteten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung einschließlich der max. Verkaufsfläche von Läden zulässig, wenn der zulässigerweise errichtete bauliche Bestand dieses Maß zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bereits überschritten hat und durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der baulichen Nutzung einschließlich der Verkaufsfläche nicht weiter erhöht wird.

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Gemäß § 11 Abs.2 in Verbindung mit § 1 Abs.5 und 9 BauNVO gelten im Sondergebiet für Dauerwohnen und Touristenbeherbergung folgende Bindungen:

Für jedes Gebäude sind Dauerwohnungen (1. Wohnsitz) in der nachfolgend bestimmten Anzahl vorzusehen -

auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	Anzahl der Dauerwohnungen:
„4 und 5“	2 je Grundstück,
„6“	5,
„7 und 8“	2 je Grundstück,
„9 bis 13“	1 je Grundstück.

Neben den geforderten Dauerwohnungen sind zusätzlich Wohnungen für Touristenbeherbergung mit einer Brutto-Geschossfläche (BGF) von mindestens 45 qm zulässig.

Die Dauerwohnungen in der geforderten Anzahl müssen jeweils eine Mindestgröße von 70 qm Netto-Raumfläche (NRF) gemäß DIN 277 2016-01 und die Wohnungen für Touristenbeherbergung jeweils eine Mindestgröße von 35 qm Netto-Raumfläche aufweisen. Bei der Berechnung der Netto-Raumfläche sind Flächen in Kellern und Spitzböden nicht anrechenbar.

Bleiben bei der Aufteilung der für das jeweilige Grundstück zulässigen BGF in die geforderten Dauerwohnung und die zusätzlich möglichen Wohnungen für Touristenbeherbergung Restflächen übrig, so ist die Bildung einer weiteren Wohnung für Touristenbeherbergung erst dann zulässig, wenn die verbleibende Restfläche 75 % von 45 qm BGF übersteigt.

Anstelle der Wohnungen für Touristenbeherbergung können auch Dauerwohnungen hergestellt werden, jedoch nur in der höchstzulässigen Zahl der möglichen Wohnungen für Touristenbeherbergung. Die weiteren Dauerwohnungen können die für die geforderte Mindestgröße von 70 qm NRF unterschreiten.

#### 4. Überschreitung der zulässigen Grundfläche

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche auf den Baugrundstücken kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, befestigten Flächen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden; höchstens jedoch bis zu einem Anteil von 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche.

Eine weitergehende Überschreitung ist als Ausnahme zulässig, wenn geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Versiegelungsanteils oder zum Ersatz für versiegelte Bodenflächen getroffen werden.

#### 5. Höhenlage der Baugrundstücke

§ 9 Abs.3 BauGB

Die Höhenlage der vorhandenen Baugrundstücke ist zu erhalten; Abgrabungen sind unzulässig.

#### 6. Nebenanlagen

§ 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zusätzlich Nebenanlagen oder Einrichtungen mit einem Gesamtvolumen von maximal 50 cbm zulässig sowie - ohne Anrechnung auf das vorher genannte Gesamtvolumen - Schränke für Abfallbehälter und Spielgeräte.

#### 7. Höhenentwicklung

§ 16 BauNVO

##### 7.1. Hauptbaukörper

Auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Mittlere Gesamthöhe:	Höhenbezug auf die mittlere Höhe im Bereich des jeweiligen Grundstücks:
„1 bis 3“	4,00 m max.,	6,50 m max.,	mit Gehrechten zu belastende Fläche des Weges südlich angrenzend an das Flurstück 289 des Fähranlegers;
„4 bis 5“	10,00 m max.,	13,50 m max.,	nördliche Grenze des als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten angrenzenden Teils der Inselstraße;

auf in Aussicht genommenen Grundstücken:	Höhe der Schnittkante von Gebäudeaußenwand und Dachhaut:	Mittlere Gesamthöhe:	Höhenbezug auf die mittlere Höhe im Bereich des jeweiligen Grundstücks:
„6“ - max. 1 Vollgeschoss max. 4 Vollgeschosse	4,50 m max., 13,50 m max.,	4,50 m max., 16,50 m max.,	nördliche Grenze des als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten angrenzenden Teils der Inselstraße;
„7“	13,50 m max.,	13,50 m max.,	nördliche Grenze des als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten angrenzenden Teils der Inselstraße;
„8“ - max. 2 Vollgeschosse max. 3 Vollgeschosse	8,00 m max., 10,00 m max.,	8,00 m max., 10,00 m max.,	nördliche Grenze des als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten angrenzenden Teils der Inselstraße;
„9 bis 13“	6,75 m max.,	11,00 m max.,	südliche Grenze des als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten angrenzenden Teils der Inselstraße.

Soweit die vorhandene, nicht aufgeschüttete Oberfläche eines Baugrundstücks im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Mittel mehr als 0,50 m höher als der festgesetzte Höhenbezug auf eine Verkehrsfläche liegt, kann als Ausnahme eine entsprechend größere Höhe der Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut bzw. eine größere Gesamthöhe zugelassen werden.

## 7.2. Garagen, überdeckte Stellplätze und Nebenanlagen

Die Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut darf eine Höhe von 2,50 m, die Gesamthöhe darf 4,50 m, jeweils bezogen auf den Mittelwert der vorhandenen Oberfläche des Grundstücks (siehe Text, Abschnitt „5.“) in dem jeweiligen Bereich, nicht überschreiten.

## **8. Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 84 LBO

### 8.1. Hauptbaukörper

#### 8.1.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk oder Putz;  
Giebeldreiecke sowie bis zu 20 % der verbleibenden Mauerwerks- bzw. Putzflächen können in Holz oder Faserzementschiefer ausgeführt werden.  
Für Wintergärten sind andere Außenwandgestaltungen zulässig.

#### 8.1.2. Gestaltung der Dächer

Eindeckung der Dächer, soweit nicht als Flachdach ausgebildet -  
Dachziegel, Dachsteine oder Faserzementschiefer  
- rotbraun, braun oder anthrazit -.

Für Wintergärten, Windfänge, Eingangsüberdachungen oder Erker sind andere Dacheindeckungen zulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb oder innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

Dachaufbauten, soweit Dächer nicht als Flachdach ausgebildet -  
Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Gauben sowie Unterbrechungen der Trauflinie müssen einen Abstand von 1,50 m zu den seitlichen Dachkanten einhalten und dürfen eine Gesamtlänge von 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

## 8.2. Gestaltung von Garagen, überdeckten Stellplätzen und Nebenanlagen

### 8.2.1. Außenwandgestaltung

Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück, Putz, Holz oder Glas.

### 8.2.2. Gestaltung der Dächer

Dacheindeckung wie Hauptgebäude auf gleichem Grundstück oder Flachdach.

## **9. Mit Rechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Lage der Rechte:

Art der Rechte und Nutzungsberechtigte:

im nördlichen Teil der in Aussicht genommenen Grundstücke „1 bis 3“, südlich des Flurstücks 289

Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit;

im östlichen Teil der in Aussicht genommenen Grundstücke „2“ und „5“

Leitungsrechte zugunsten des Elt.-Versorgungsunternehmens.

## **10. Anpflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als Schutzanpflanzung mit dichtem Bewuchs aus inseltypischen, niedrig wachsenden, festwurzelnden Pflanzen, die ein Abtragen des Bodens (z. B. durch Winderosion) verhindern, anzulegen und zu unterhalten sowie gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - durch Einfriedigung vor dem Betreten zu schützen.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **Installierung von Beleuchtungsanlagen**

Gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am \_\_\_\_\_ von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom \_\_\_\_\_ gebilligt.

Wyk auf Föhr, den \_\_\_\_\_

Amt Föhr - Amrum  
- Die Amtsdirektorin -

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wittdün, den \_\_\_\_\_

Gemeinde Wittdün  
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.  
Diese Satzung ist mithin am \_\_\_\_\_ in Kraft getreten.

Wyk auf Föhr, den \_\_\_\_\_

Amt Föhr - Amrum  
- Die Amtsdirektorin -

Planverfasser

DIPL.-ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin Eckernförde