

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a der Gemeinde Utersum für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom XX.XX.XXXX folgende Satzung der Gemeinde Utersum über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a für das Gebiet "Historische Ortslage", umgeben von den Straßen Triibergem, Strunwai, Boowen Taarep, Oner Taarep, bestehend aus der Planzeichnung – Teil A und dem Text – Teil B erlassen:

T E X T – Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die in *kursiv* und mit Nachrichtliche Übernahme gekennzeichneten Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 5a vom 05.08.1999 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a vom 13.12.2011 nachrichtlich übernommen.

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 5a bisher als Dorfgebiet (MD) festgesetzten Bereiche werden zu Sonstigen Sondergebieten (SO) für „Dauerwohnen und Tourismus“ geändert.

Das Sonstige Sondergebiet dient dem Dauerwohnen sowie der Touristenbeherbergung.

Es sind folgende Nutzungsarten zulässig

- a) Dauerwohnungen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung);
- b) Ferienwohnungen, d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Diese Nutzung muss sich der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung unterordnen und darf 40% der Geschossfläche nicht überschreiten;

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.

- c) Der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften;
- d) Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke;

Folgende Nutzungsarten sind ausnahmsweise zulässig

- e) Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausgenommen Ferienwohnungen);

- f) Räume und Gebäude für freie Berufe;
- g) Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- h) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (ausgenommen Ferienwohnungen);

Die genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können zugelassen werden, sofern von ihnen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gebiet zu erwarten sind und der Gebietscharakter erhalten bleibt.

Die noch bestehenden und genehmigten Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude bleiben zulässig.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen wird aufgehoben.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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 Nr. 5a bereits überschritten hat und wenn durch die Nutzungsänderung oder den Umbau das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht wird.

Nachrichtliche Übernahmen:

Innerhalb der als öffentliche Grünfläche – Parkanlage – festgesetzten Fläche ist ein Musikpavillon bis zu einer Grundfläche von maximal 60 m² zulässig.

Abweichend von der festgesetzten Eingeschossigkeit, sind bereits bestehende zweigeschossige, landwirtschaftliche genutzte Gebäude weiterhin zweigeschossig zulässig, sofern sie weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

3. Mindestgrundstücksgröße

Nachrichtliche Übernahme:

Die Mindestgrundstücksgröße wird im Plangebiet mit 850 m² festgesetzt. Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die festgesetzte Mindestgrundstücksgröße unterschreiten, gilt die Mindestgrundstücksgröße nicht. Für diese gilt die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens vorhandene Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße.

4. Sicherung von Gebieten mit Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 (1) BauGB)

Nachrichtliche Übernahme:

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegen die Begründung und Teilung von

- 1. Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz – WEG -)*
- 2. Wohnungs- oder Teileigentum (§ 30 WEG)*
- 3. Dauerwohnrechten oder Dauernutzungsrechten (§ 31 WEG)*

dem Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB.

Ergänzung der Festsetzung:

Der Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB gilt zusätzlich

4. für die Begründung von Bruchteilseigentum (§ 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs) an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben, wenn zugleich nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs im Grundbuch als Belastung eingetragen werden soll, dass Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
5. bei bestehendem Bruchteilseigentum nach § 1008 des Bürgerlichen Gesetzbuchs an Grundstücken mit Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben eine im Grundbuch als Belastung einzutragende Regelung nach § 1010 Absatz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, wonach Räume einem oder mehreren Miteigentümern zur ausschließlichen Benutzung zugewiesen sind und die Aufhebung der Gemeinschaft ausgeschlossen ist,
6. für die Nutzung von Räumen in Wohngebäuden oder Beherbergungsbetrieben als Nebenwohnung, wenn die Räume insgesamt an mehr als der Hälfte der Tage eines Jahres unbewohnt sind.

Hinweise:

Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Utersum auf Föhr.

Das Plangebiet liegt in einem potentiell signifikanten Hochwasserrisikogebiet.

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Nachrichtliche Übernahme:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die obere 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.

Beim Betrieb des Musikpavillons sind die Immissionsrichtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie vom 22.06.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, Seite 572 ff.) an den maßgebenden Immissionsorten einzuhalten. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens über ein entsprechendes Schallgutachten nachzuweisen. Ein seitens der Gemeinde Utersum in Auftrag gegebenes Schallgutachten kommt in diesem Zusammenhang zu dem Ergebnis, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte unter folgenden Voraussetzungen möglich wäre:

- *Der Musikpavillon darf an nicht mehr als zehn Tagen eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden für Konzerte genutzt werden.*

- *Die Konzerte dürfen nicht nachts, nicht innerhalb der Ruhezeiten gemäß Freizeitlärm-Richtlinie vom 22.06.1998 (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, Seite 572 ff.) und auch nicht an Sonn- und Feiertagen stattfinden.*
- *Die Dauer der Konzerte darf maximal jeweils 60 Minuten betragen.*
- *Für den Musikpavillon darf ein Zuschauerbereich von bis zu 250 m² genutzt werden.*