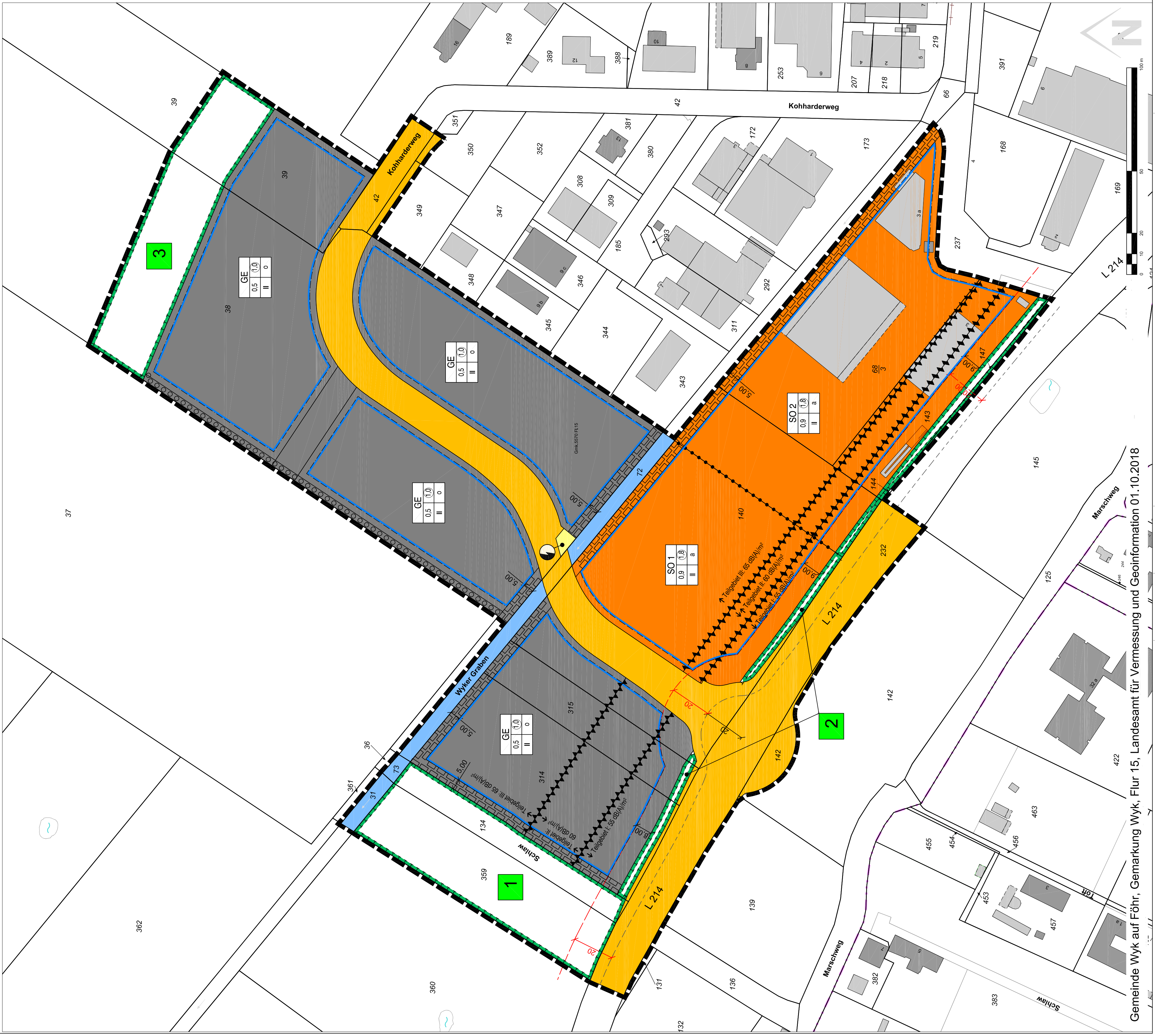


Planzeichnung - Teil A



Text - Teil B

Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 8 BauNVO)**

1.1. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung ist je Betrieb eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² für betriebsgebundene Personengruppen zulässig, wenn sich diese aus dem betrieblichen Erfordernis begründen lässt. Die Wohnung muss sich dem Betrieb gegenüber unterordnen und in das Betriebsgebäude integriert sein.

1.1.2. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig.

1.1.3. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.4. Gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebiets.
- 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

1.2.1. Sondergebiet 1: Abfallentsorgung, Handel mit Erdbaustoffen und Beton-Zuschlagstoffen

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben, die im Bereich Abfallverwertung und Handel mit Erdbaustoffen und Beton-Zuschlagstoffen tätig sind

Zulässig sind:

 - Anlagen und Einrichtungen zur Zwischenlagerung und zur Behandlung von Abfällen
 - Anlagen und Einrichtungen zum Handel mit Erdbaustoffen und Beton-Zuschlagstoffen
 - Anlagen und Einrichtungen zum Umschlag von Baustoffen
 - Büro- und Sozialräume und -gebäude
 - Der Nutzung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
 - Im Sondergebiet 1 ist eine Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² zulässig. Diese ist entweder für betriebsgebundene Personengruppen oder für Saisonarbeitskräfte - dann in Form einer Gemeinschaftswohnung - zulässig. Die Wohnung muss sich dem Betrieb gegenüber unterordnen und in das Betriebsgebäude integriert sein.
- 1.2.1. Sondergebiet 2: Bau- und Gartenmarkt und Baustoffhandel**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form von Bau- und Gartenmärkten mit angeschlossenen Baustoffverkauf:

 - Baumärkte mit 4000 m² Verkaufsfläche für folgende Sortimentsbereiche: Heimwerkerbedarf
 - Gartenausstattung, -möbel, -geräte, -bewässerung, Pflanzen
 - Davon dürfen maximal 400 m² Verkaufsfläche auch für folgende Randsortimente verwendet werden:
 - Reit- und Pferdebedarf auf maximal 70 m² Verkaufsfläche
 - Grillzubehör auf maximal 60 m² Verkaufsfläche
 - Partybeleuchtung und Partyzubehör (z.B. Fußball-WM) auf maximal 60 m² Verkaufsfläche
 - Weihnachtsbeleuchtung auf maximal 55 m² Verkaufsfläche
 - Klimageräte, Ventilatoren auf maximal 55 m² Verkaufsfläche
 - Kleinfartikel auf maximal 50 m² Verkaufsfläche
 - Süßwaren und Speiseeis auf maximal 30 m² Verkaufsfläche
 - Handy-Zubehör auf maximal 10 m² Verkaufsfläche
 - Herren-Lederjacket, auf maximal 10 m² Verkaufsfläche

- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von und zum Handel mit Baustoffen

- Büro- und Sozialräume und -gebäude

- Der Nutzung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

- Im Sondergebiet 2 ist eine Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² zulässig. Diese ist entweder für betriebsgebundene Personengruppen oder für Saisonarbeitskräfte - dann in Form einer Gemeinschaftswohnung - zulässig. Die Wohnung muss sich dem Betrieb gegenüber unterordnen und in das Betriebsgebäude integriert sein.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 (3) BauNVO).

2.2. Die Gebäudehöhe darf in den Gewerbegebieten maximal 9,00 m, in den Sondergebieten maximal 10,00 m über Oberkante Erdgeschossfußbodens betragen. Die Sockelhöhe der Gebäude bzw. die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,50 m über Oberkante des Geländes erreichen. Abgrabungen sind unzulässig.
- 3. Nebenanlagen**

Zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist die Errichtung von freistehenden Nebenanlagen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Einrichtungen, Zufahrten, Zuwegungen, Beleuchtungen für temporäre Nutzungen (z. B. Ausstellen von Mülltonnen an Abfuhrtagen) und Werbeanlagen gemäß der Festsetzungen 7.2 und 7.3.
- 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

4.1. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Laubbäumen gemäß Artenliste (Pkt. 4.2) zu bepflanzen, die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die in der Planzeichnung mit Ziffer 1 gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft als mesophiltes Grünland zu erhalten und durch Beweidung oder zweijährige Mahd zu pflegen.

Die in der Planzeichnung mit Ziffer 2 gekennzeichneten Flächen sind als freiwachsende Gehölzstreifen (Gehölzarten und -qualitäten gemäß Artenliste) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzabgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung muss eine Mindesthöhe von 3,00 m erreichen.

Die in der Planzeichnung mit Ziffer 3 gekennzeichnete Fläche ist flächendeckend mit Gehölzen (Gehölzarten und -qualitäten gemäß Artenliste) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzabgänge sind gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzung muss eine Mindesthöhe von 3,00 m erreichen.
- Artenlisten**

Baumarten: Esche, Silberweide, Schwarzerle, Graupappel, Eberesche, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche

Baumarten Qualitäten: 3 x v. m. B, SIU 14-16 cm

Zeichenerklärung

- I. Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
SO1: Baustoffhandlung + Abfallverwertung
SO2: Baumarkt + Baustoffhandlung
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,5 Grundflächenzahl

(10) Geschossflächenzahl

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

Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.1 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserverschaffung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4 BauGB)

Wasserflächen
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.21, 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, s. textliche Festsetzung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.23a BauGB)
8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Deich- und Silverbundes Föhr zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen aus der Luft (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- II. Nachrichtliche Übernahmen**

Anbauverbotzone von 20 m zum Fahrbahnrand der L 214 gem. § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StVG)
- III. Darstellungen ohne Normcharakter**

Fahrbahnrand der L 214

Nummerierung der Maßnahmenflächen

- 1.1. Art der baulichen Nutzung**

1.1.1. Im Rahmen der gewerblichen Nutzung ist je Betrieb eine nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² für betriebsgebundene Personengruppen zulässig, wenn sich diese aus dem betrieblichen Erfordernis begründen lässt. Die Wohnung muss sich dem Betrieb gegenüber unterordnen und in das Betriebsgebäude integriert sein.

1.1.2. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig.

1.1.3. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.4. Gemäß § 1 (6) und (9) BauNVO sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Baugebiets.
- 1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)**

1.2.1. Sondergebiet 1: Abfallentsorgung, Handel mit Erdbaustoffen und Beton-Zuschlagstoffen

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Betrieben, die im Bereich Abfallverwertung und Handel mit Erdbaustoffen und Beton-Zuschlagstoffen tätig sind

Zulässig sind:

 - Anlagen und Einrichtungen zur Zwischenlagerung und zur Behandlung von Abfällen
 - Anlagen und Einrichtungen zum Handel mit Erdbaustoffen und Beton-Zuschlagstoffen
 - Anlagen und Einrichtungen zum Umschlag von Baustoffen
 - Büro- und Sozialräume und -gebäude
 - Der Nutzung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten
 - Im Sondergebiet 1 ist eine Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² zulässig. Diese ist entweder für betriebsgebundene Personengruppen oder für Saisonarbeitskräfte - dann in Form einer Gemeinschaftswohnung - zulässig. Die Wohnung muss sich dem Betrieb gegenüber unterordnen und in das Betriebsgebäude integriert sein.
- 1.2.1. Sondergebiet 2: Bau- und Gartenmarkt und Baustoffhandel**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Form von Bau- und Gartenmärkten mit angeschlossenen Baustoffverkauf:

 - Baumärkte mit 4000 m² Verkaufsfläche für folgende Sortimentsbereiche: Heimwerkerbedarf
 - Gartenausstattung, -möbel, -geräte, -bewässerung, Pflanzen
 - Davon dürfen maximal 400 m² Verkaufsfläche auch für folgende Randsortimente verwendet werden:
 - Reit- und Pferdebedarf auf maximal 70 m² Verkaufsfläche
 - Grillzubehör auf maximal 60 m² Verkaufsfläche
 - Partybeleuchtung und Partyzubehör (z.B. Fußball-WM) auf maximal 60 m² Verkaufsfläche
 - Weihnachtsbeleuchtung auf maximal 55 m² Verkaufsfläche
 - Klimageräte, Ventilatoren auf maximal 55 m² Verkaufsfläche
 - Kleinfartikel auf maximal 50 m² Verkaufsfläche
 - Süßwaren und Speiseeis auf maximal 30 m² Verkaufsfläche
 - Handy-Zubehör auf maximal 10 m² Verkaufsfläche
 - Herren-Lederjacket, auf maximal 10 m² Verkaufsfläche

- Anlagen und Einrichtungen zur Lagerung von und zum Handel mit Baustoffen

- Büro- und Sozialräume und -gebäude

- Der Nutzung dienende Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten

- Im Sondergebiet 2 ist eine Wohnung mit einer maximalen Grundfläche von 90 m² zulässig. Diese ist entweder für betriebsgebundene Personengruppen oder für Saisonarbeitskräfte - dann in Form einer Gemeinschaftswohnung - zulässig. Die Wohnung muss sich dem Betrieb gegenüber unterordnen und in das Betriebsgebäude integriert sein.

- 4.3. Ableitung des Oberflächenwassers:

Das auf privaten Grundstücken von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie den Hofflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in einen vorgelagerten Abscheider zur Leicht- und Feststoffrückhaltung zu reinigen und gedrosst (20 l/skha) in die angrenzenden Gräben einzuleiten.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück zum Versickern zu bringen, ein Überlauf von der Versickerungsanlage in den Graben ist zulässig.

4.4. Auffüllung des Geländes:

Für den Fall einer Auffüllung von Grundstücksflächen sind nur saubere Sande und Kiese zulässig.
5. **Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen**

Die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Deich- und Silverbundes Föhr zu belastenden Flächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Einhaltung der schallechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 vor den nächstgelegenen schutzwürdigen Räumen gelten tags auf den festgesetzten Flächen die maximal zulässigen Emissionskontingente:

Teilgebiet I: 55 dB(A)/m²

Teilgebiet II: 60 dB(A)/m²

Teilgebiet III: 65 dB(A)/m²

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

7. **Werbeanlagen**

7.1. Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer Größe von maximal 6 00 m² je Gebäudesite zulässig. Fremdwerbung ist nur auf die Branche des jeweiligen Gewerbebetriebes bezogen zulässig. Je Gebäudesite ist nur eine Werbeanlage zulässig.

7.2. An den Zufahrten ist die Errichtung von untergeordneten Einzelwerbeanlagen zulässig. Einzelwerbeanlagen von mehreren Gewerbebetrieben auf einer Zufahrt sind zusammenzufassen. Diese müssen ebenfalls untergeordnet sein.

7.3. Ausnahmsweise sind über die maximal zulässige Größenordnung hinaus zusätzliche Werbungen an Fahnenmasten zulässig.
8. **Gestaltung von Freiflächen, Zufahrten**

Die unbebauten Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind mit Ausnahme der Zufahrten in einer Tiefe von 5,00 m gärtnerisch zu gestalten. Zufahrten sind bis zu einer Breite von maximal 7,00 m zulässig.
9. **Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziff. 7.1 bis 7.3 sowie 8 der gestalterischen Festsetzungen.

Hinweise

§ 34 (4) Bundeswasserstraßengesetz

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführung durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.

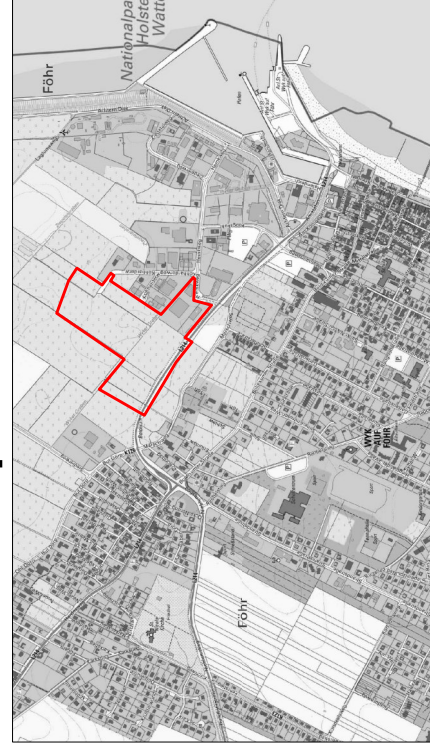
Baumschutzsatzung

Für den gesamten Geltungsbereich gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Wyk auf Föhr.

Aufhebung von Bebauungsplänen

Der Bebauungsplan Nr. 20 und seine Änderungen werden aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 53 überdeckt werden.

Übersichtsplan



Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über den Bebauungsplan Nr. 53

für das Gebiet:nördlich der Umgehungsstraße (L 214) und westlich des Hemkeweges und der Grundstücke am Kohharderweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 53 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

- Es gilt die BauNVO 2017 -

Ortsbezeichnung	Sachbearbeitung: Wenzel / Kleine-Hornann	Stand: 23.10.2019.....
Maßstab: 1 : 1.000		
- Fachdienst Bauen und Planen -		