

Bebauungsplan Nr.9 der Gemeinde Oldsum auf Föhr

für das Gebiet östlich Rakmersstigh und südlich der Wohnbebauung an der Straße Am Stig (K 129)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 Landesbauordnung (LBauO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus
Das Sonstige Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus - (SO DW/T) dient dem Dauerwohnen und der Touristenbeherbergung (1) Zulässig sind

1. Wohngebäude für Dauerwohnungen.
2. Ferienwohnungen und kleine Beherbergungsbetriebe, wenn diese insgesamt nicht mehr als 30% der realisierten Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes umfassen und in dem jeweiligen Gebäude nur eine weitere Dauerwohnung genehmigt ist.

- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- 2.1 Die maximale Gebäudehöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche am jeweiligen Baugrundstück (Rakmersstigh).
- 2.2 Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen zusammen eine Grundfläche von 40 m² pro Grundstück nicht überschreiten.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Terrassen um maximal 20 qm überschritten werden.

3. Ermittlung der Geschossfläche (§9 Abs 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

- 3.1 Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen des jeweiligen Gebäudes in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Im Sonstigen Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus - ist je Gebäude eine Wohnung zulässig.
- 4.2 Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie einen Anteil von 30% der Geschossfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreitet und in dem jeweiligen Gebäude auch keine Ferienwohnungen gemäß Ziffer 1.1 Abs. 1 Nr. 2 genehmigt sind.

5. Gestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBauO)

5.1 Gebäudeform

- 5.1.1 Die Gebäudebreite darf 9,00 m nicht überschreiten. Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge darf 1 : 1,5 nicht überschreiten.

5.2 Dachform und Dacheindeckung

- 5.2.1 Die Dächer sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach mit einem symmetrischen Neigungswinkel von 40° bis 55° zu errichten. Die Krüppelwalmdächer dürfen einen Neigungswinkel von maximal 60° erreichen.
- 5.2.2 Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes auszurichten.
- 5.2.3 Die Längsseite des Gebäudes ist zur Straße auszurichten.
- 5.2.4 Als Dacheindeckung sind Dachpfannen in den Farbtönen rot, braun, dunkelgrau bis schwarz zulässig.
- 5.2.5 Die Traufhöhe darf maximal 2,50 m betragen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche am jeweiligen Baugrundstück (Rakmersstigh). Die Traufhöhe bezieht sich auf die Unterkante der Traufe.
- 5.2.6 Die Traufhöhe eines Krüppelwalms darf maximal 5,15 m betragen. Die Höhenfestsetzung bezieht sich auf den höchsten Punkt der Oberkante der Fahrbahn der nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche am jeweiligen Baugrundstück (Rakmersstigh). Die Traufhöhe bezieht sich auf die Unterkante der Traufe des Krüppelwalms.
- 5.2.7 Der Dachüberstand darf an den Traufseiten 0,30 m bis 0,65 m, am Backengiebel und an den Krüppelwalmen bis zu 0,30 m betragen.

6. Pflanzmaßnahmen

- 6.1 In den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 25a BauGB) sind heimische, standortgerechte Sträucher zweireihig versetzt im Abstand von max. 1 m zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und naturnah zu pflegen. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht erlaubt.
- 6.2 In den Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr 25b BauGB) sind die Bäume und Sträucher zu erhalten und naturnah zu pflegen. Ausfälle sind durch heimische, standortgerechte Sträucher/Bäume zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten. Eine gärtnerische Überprägung ist nicht erlaubt.
- 6.3 **Geeignete Gehölze für 6.1 und 6.2:**
Ahorn, Eberesche, Esche, Faulbaum, Hasel, Hainbuche, Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Schlehe, Schneeball, Schwarzer Holunder, Stieleiche, heimische Traubenkirsche, Weide, Weißdorn, Wildapfel, Wildbirne

Hinweis:
Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Im Falle des Vorhandenseins nicht versickerungsfähiger Böden (z.B. hochansteigendes Grundwasser, Lehmschichten) kann in Ausnahmefällen an das öffentliche Netz angeschlossen werden.

Nachrichtliche Übernahme:
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz verwiesen.

5.3 Dachaufbauten

- 5.3.1 Dachaufbauten sind alle Bauteile, die oberhalb der Dachfläche liegen, insbesondere Gauben, Traufgiebel, und Solaranlagen. Dachflächenfenster gelten als Dachaufbauten.
- 5.3.2 Als Dachaufbauten sind zulässig:
 - a) Gauben
 - b) Traufgiebel in Form von Backengiebeln und Spitzgiebeln
 - c) Schornsteine und Lüftungsöffnungen
 - d) Blitzschutzanlagen
 - e) Dachflächenfenster bis zu einer Größe von maximal jeweils 1 m² und in der Summe der Dachflächenfenster bis zu maximal 3% der jeweiligen Dachfläche.
 - f) Solaranlagen, die flächenparallel zur Dachhaut ausgerichtet sind.
 - g) Außenantennen einschließlich Parabolspiegel-/Satellitenantennen
 - h) Andere Dachaufbauten sind unzulässig.
- 5.3.3 Die Länge von Dachgauben je Gebäudeseite darf nicht mehr als 40% der jeweiligen Trauflänge betragen.
- 5.3.4 Die Höhe von Dachgauben darf in der Ansicht maximal 1,50m betragen.
- 5.3.5 Gauben mit Fenstern im Bereich des Spitzbodens sind unzulässig.
- 5.3.6 Traufgiebel sind nur als Backengiebel und Spitzgiebel mittig in der langgestreckten Vorderfront des Gebäudes zulässig. Je Gebäude ist nur ein Traufgiebel mit einer Breite von 2,50 m bis 3,75 m zulässig. Der Traufgiebel darf maximal Firsthöhe erreichen.

5.4 Fassaden und Wandöffnungen

- 5.4.1 Die Wandfläche ist als zusammenhängende Fläche auszubilden.
 - 5.4.2 Als Fassadenmaterial ist nur rotes Ziegelmauerwerk zulässig.
 - 5.4.3 Holz ist als Fassadenmaterial für untergeordnete Flächenanteile bis maximal 30% der jeweiligen Fassade zulässig und darf farbig gestrichen werden.
 - 5.4.4 Verkleidungen und Verblendungen aus Keramik, Faserzement, Waschbeton, Kunststoff und Materialien, deren Oberflächen einen hohen Reflexionsgrad haben, sowie glänzende Metallverkleidungen sind unzulässig.
 - 5.4.5 Als Fensteröffnungen sind zulässig
 - a) rechteckig stehende Fensteröffnungen
 - b) rechteckig liegende Fensteröffnungen, die durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
 - c) Runde und halbrunde Fensteröffnungen.
 - 5.4.6 Die Wandfläche muss die Fensteröffnungen allseitig umschließen.
 - 5.4.7 Als Stürze sind Korbbögen, Stichbögen sowie gerade Stürze zulässig.
 - 5.4.8 Die Fläche der Wandöffnungen darf 40% der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.
 - 5.4.9 Von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Kelleraußenwände sind mit Erdrich aufzufüllen.
 - 5.4.10 Außenliegende KellerTreppen sowie Treppenstufen zu den Eingängen im Erdgeschoss sind zulässig. Außenliegende Treppen und die Obergeschosse sind unzulässig.
- 5.5 Anbauten, Nebenanlagen und Garagen**
- 5.5.1 Anbauten in Form von Wintergärten dürfen in Ständerbauweise mit Glasfassaden errichtet werden. Als Dachformen sind auch flach geneigte Dächer und Pultdächer in Glas zulässig.
 - 5.5.2 Nebenanlagen bis zu einer Größe von 30 m³ und Garagen/Carports sind auch in Holzbauweise sowie mit flach geneigten Dächern (0° bis 20° Dachneigung) zulässig. Als Dacheindeckung ist dabei auch Dachpappe zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom.....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom bis erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.09.2017 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 04.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 04.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis2017 während der Dienststunden 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, am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) LVerGeoSH, Abteilungsleiter Abtlg. 6 (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht 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 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.

.....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; § 11 BauNVO)

- Sonstiges Sondergebiet - Dauerwohnen und Tourismus (SO DW/T)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

- GR 120 m² Grundfläche in qm
- I max. Anzahl der Vollgeschosse
- TH 2,50 m max. zulässige Traufhöhe in Metern
- FH 8,50 m max. zulässige Firsthöhe in Metern

BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze
- offene Bauweise
- Einzelhäuser

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität)

PFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9Abs 1 Nr 25 a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9Abs 1 Nr 25 b BauGB)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffrtl. Grünflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Gebäudeabbruch

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
3	Pkt. 5.1.1 (Gebäudebreite : Gebäudelänge)	13.11.2017	Mx
2	Planzeichen, Pkt 2.3, 1.1.1.2, 6.3, nachrichtl. Übernahme	20.10.2017	Mx
1	Hinweis Entwässerung	20.07.2017	Mx

Projekt B-Plan Nr. 9, Gemeinde Oldsum	
Auftraggeber Gemeinde Oldsum, über: Amt Föhr-Amrum, Hafensstraße 22, 25938 Wyk/Föhr	
Vorhabenträger	Projektnummer 17-06
	Plannummer 1706-BP-02-03
Plan Bebauungsplan	Dateiname 1617BP02.vwx
Planverfasser	Datum gepr. 04.11.2019
	Datum gez. 04.05.2017
	Gez. Marxen
	Maßstab 1 : 1.000

Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/971979,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de