

SATZUNG DER STADT WYK AUF FÖHR ÜBER DIE 6. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11

GEBIET: -HOTEL HAUS JENSEN- SÜDLICH DER WALDSTRASSE, NÖRDLICH DER GMELINSTRASSE SOWIE ÖSTLICH DER OSTERSTRASSE UND WESTLICH DER STRASSE FORSTWEG JEWEILS IN ZWEITER BAUREIHE

Planzeichnung (Teil A):



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 6. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 für das Gebiet östlich der Osterstraße in zweiter Reihe Bebauung, südlich der Waldstraße, westlich des Forstweges in zweiter Reihe Bebauung und nördlich der Gmelinstraße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Bestimmungen des § 12 BauGB "Vorhaben- und Erschließungsplan".
 Alle zeichnerischen Festsetzungen werden in Anlehnung an die - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) -
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO 2017) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) getroffen.

FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 11, 16 und 19 BauNVO)

- SO** Sondergebiet SO "Hotel"
- WA** Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 z.B. GH 12 Höhe baulicher Anlagen in m, als Höchstmaß

Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des allgemeinen Wohngebiets

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Einfahrt

Planunterlage

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Zukünftig entfallende Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 4, 11 BauNVO)

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Sondergebiet SO "Hotel"
 Das Sondergebiet SO "Hotel" dient der Unterbringung von Einrichtungen, die für einen Hotelbetrieb erforderlich sind.

- Zulässig sind:
- Gebäude für ein Hotel mit insgesamt max. 95 Betten,
 - eine Schank- und Speisewirtschaft als dem Hotel zugeordnetes Restaurant,
 - drei Wohnungen für Personal,
 - Anlagen und Einrichtungen für Wellness- und Freizeit Zwecke

1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude zulässig, die zur Unterbringung von Dauerwohnungen dienen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Föhr haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung).

1.4 Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 der BauNutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.5 Im allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 12 Abs. 2 der BauNutzungsverordnung 7 Stellplätze für den Hotelbetrieb des angrenzenden Sondergebiets „Hotel“ zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 350 m² zulässig.

2.2 Im Sondergebiet "Hotel" ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen um bis zu 980 m² zulässig.

3. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

3.1 Im Sondergebiet "Hotel" darf die Größe der Baugrundstücke 3.300 m² nicht unterschreiten. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Größe der Baugrundstücke 900 m² nicht unterschreiten.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet "Hotel" sind Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.

4.2 Die Gebäudehöhe der Nebenanlagen und Garagen darf maximal 4,00 m bezogen auf die Oberkante gewachsenen Geländes betragen.

5. Oberflächenentwässerung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Das Oberflächenwasser der privaten Flächen (Dachflächen, Wege, Zufahrten und Stellplätze) ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zum Versickern zu bringen. Private Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 LBO-SH)

1. Fassadengestaltung

Für die Fassaden der Hauptgebäude ist nur Verblendmauerwerk in rötlichem Ton sowie weiß oder pastellfarben geschlämmtes Mauerwerk und weißer oder pastellfarbener Putz zulässig. Untergeordnete Bauteile (Erker, Dachgauben- und Giebelreiecke) können in einem anderen Material (Holz, Zink- und Kupferblech) verkleidet werden.

2. Dachgestaltung

Es sind nur Sattel-, Mansard-, Waln- und Krüppelwalmdächer sowie gerundete Dachformen zulässig. Im Fall von Dachterrassen sind auch Flachdächer zulässig. Bei den Bestandsgebäuden sind Flachdächer zulässig.
 Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind neben den oben genannten Dachformen auch Flachdächer zulässig.
 Die Dachneigung ist einfarbig vorzunehmen. Farböne sind zulässig von rot bis braun und anthrazit. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 50°. Die zulässige Dachneigung bei Mansarddächern beträgt 15° bis 75°. Bei Dachbegrünung ist auch eine flacher geneigte Dachneigung, jedoch mind. 10°, zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in einer Größe von jeweils 1,5 m² je Eingangssituation für das Hotel zulässig, insgesamt bis zu einer Größe von 4,5 m². Zusätzlich sind freistehende Werbeanlagen in der Größe von jeweils 0,8 m² als Hinweisinformation zulässig, insgesamt bis zu einer Größe von 2,4 m². Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur mit weißem Licht zulässig.

4. 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 über Fassadengestaltung, Dachgestaltung und Werbeanlagen gem. Ziff. 1 bis 3 der gestalterischen Festsetzungen.

Hinweise

1. Es gilt die Satzung der Stadt Wyk auf Föhr zum Schutze des Baumbestandes vom 21.01.2006.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) vom 27. Mai 1991.
3. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 der Stadt Wyk auf Föhr sowie der Satzung der Stadt Wyk auf Föhr über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr vom 25.01.1990 werden für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgehoben.
4. Sofern Fortpflanzungs- und Zufluchtstätten von europäisch geschützten Tierarten und allen europäischen Vogelarten betroffen sein können, sind die Vorgaben des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Gemäß § 44 BNatSchG ist es u. a. verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Lebensstätten zu zerstören. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vor Abriss von Gebäudeteilen diese auf Vorkommen von Tieren wie z. B. Fledermäuse oder Vogelarten zu untersuchen.
5. Zur 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 gehört ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist.
6. Zur 6. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wyk auf Föhr und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 19.04.2018.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22.08.2018 bis 30.08.2018.

2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 19.04.2018 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

4. Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf der vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 11 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten ... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.....de ins Internet eingestellt.

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.

Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

(Amtsdirektor) (Siegelabdruck)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungleiterin/Abteilungsleiter des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH)

(Unterschrift)

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

Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

(Amtsdirektor) (Siegelabdruck)

9. Die Stadtvertretung hat die vorhabenbezogene Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

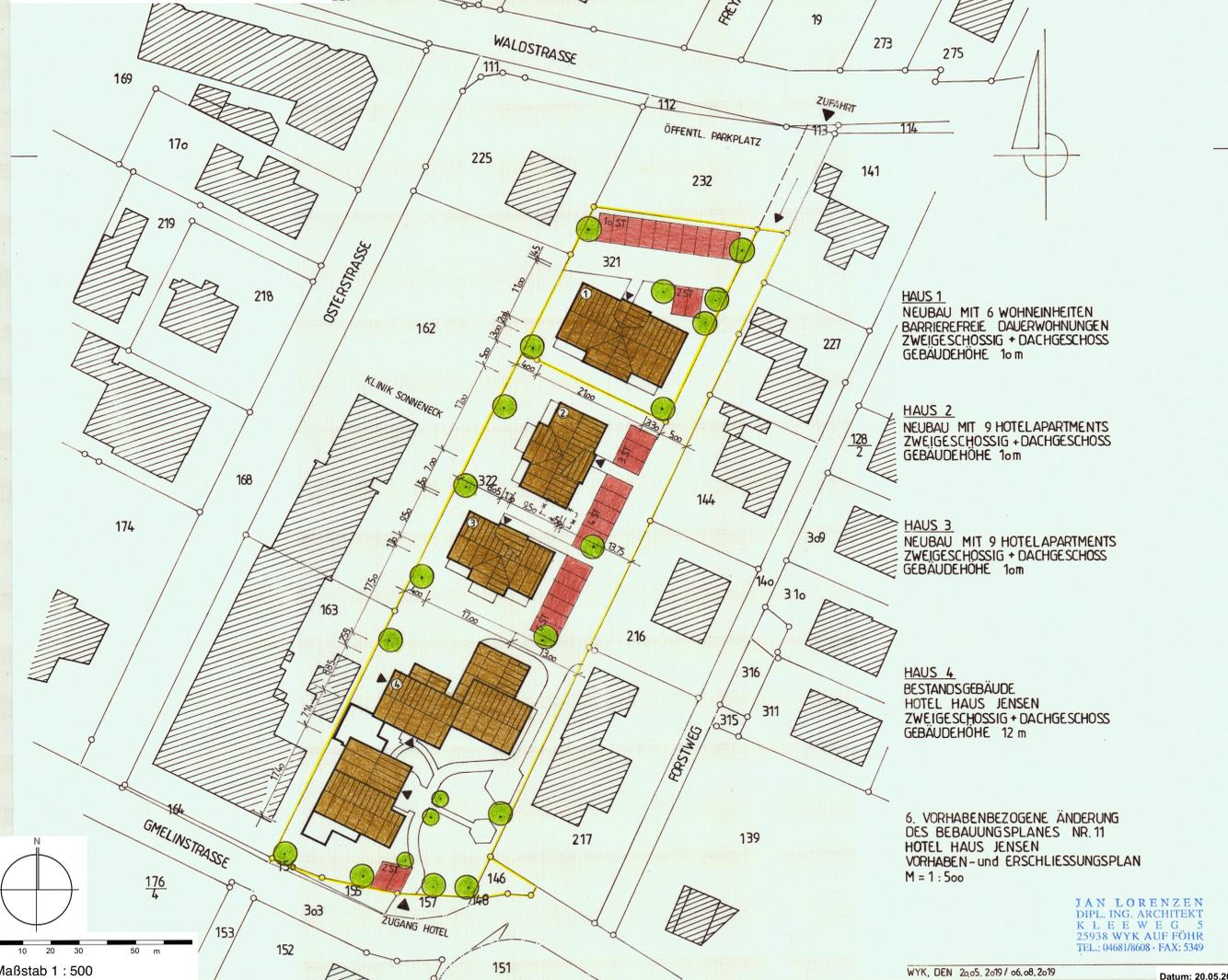
(Bürgermeister) (Siegelabdruck)

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ... bis ... 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 die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Wyk auf Föhr, den Amt Föhr-Amrum

(Amtsdirektor) (Siegelabdruck)

Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C): 228



HAUS 1
 NEUBAU MIT 6 WOHNHEITEN
 BARRIEREFREIE DAUERWOHNUNGEN
 ZWEIFESCHOSSIG + DACHGESCHOSS
 GEBÄUDEHÖHE 10 m

HAUS 2
 NEUBAU MIT 9 HOTELAPARTMENTS
 ZWEIFESCHOSSIG + DACHGESCHOSS
 GEBÄUDEHÖHE 10 m

HAUS 3
 NEUBAU MIT 9 HOTELAPARTMENTS
 ZWEIFESCHOSSIG + DACHGESCHOSS
 GEBÄUDEHÖHE 10 m

HAUS 4
 BESTANDSGEBÄUDE
 HOTEL HAUS JENSEN
 ZWEIFESCHOSSIG + DACHGESCHOSS
 GEBÄUDEHÖHE 12 m

6. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG
 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11
 HOTEL HAUS JENSEN
 VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN
 M = 1 : 500

JAN LORENZEN
 DIPL.-ING. ARCHITEKT
 KLEWEG 5
 25938 WYK AUF FÖHR
 TEL.: 04681/8608 - FAX: 5349

WYK, DEN 20.05.2020 / 06.08.2019 Datum: 20.05.2019

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 10.000



SATZUNG DER STADT WYK AUF FÖHR ÜBER DIE 6. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 11

für das Gebiet

-Hotel Haus Jensen-
 südlich der Waldstraße,
 nördlich der Gmelinstraße sowie
 östlich der Osterstraße und
 westlich der Straße Forstweg jeweils in zweiter Baureihe

Datum: 08. Januar 2020

Verfahrensstand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Planungsbüro: **clausen-segelke**
 stadtplaner

Holzdam 39, 20099 Hamburg
 fon: 040 - 28 40 34 - 0
 fax: 040 - 28 05 43 43
 mail@clausen-segelke.de