

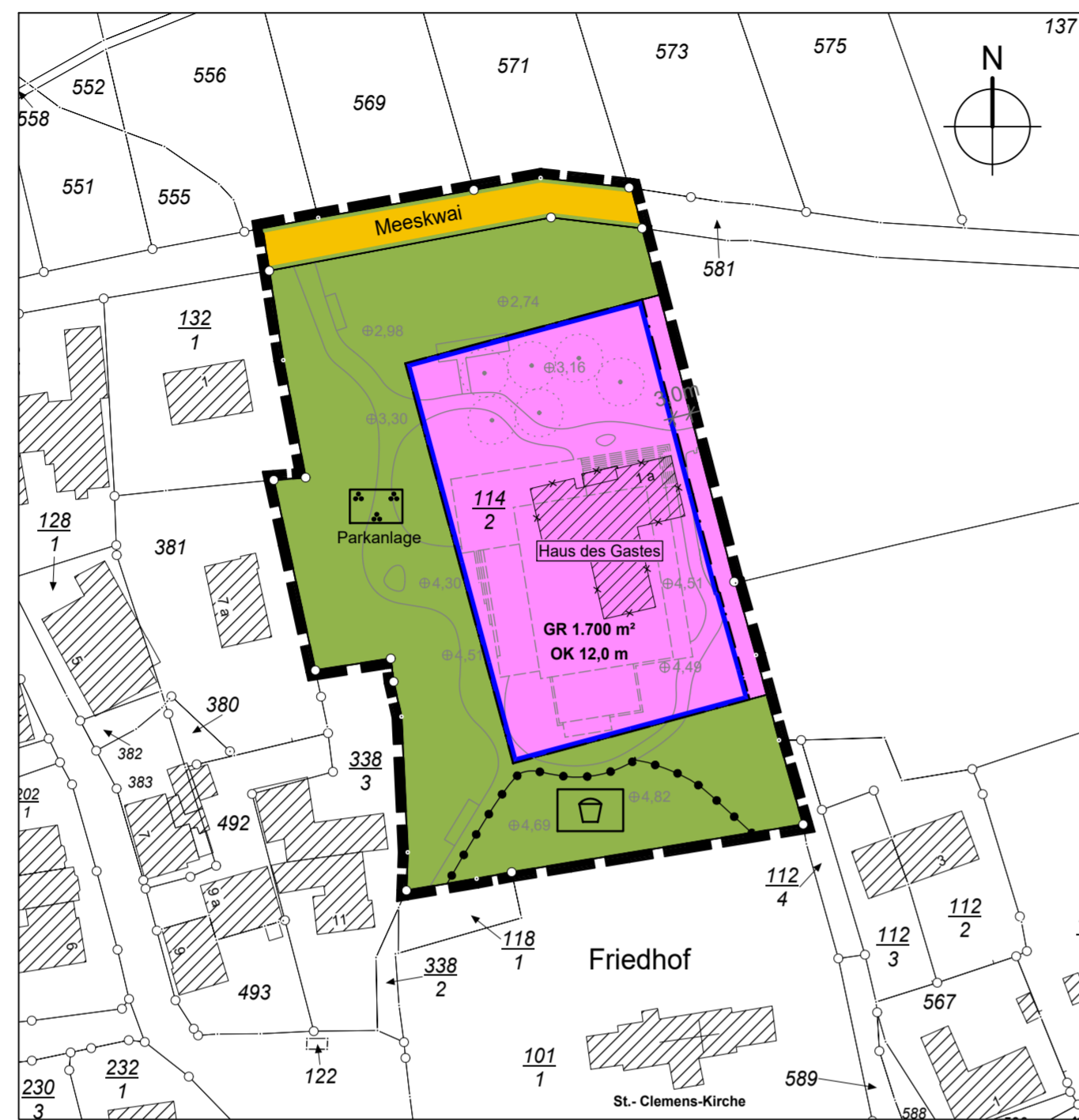
Satzung der Gemeinde Nebel über den Bebauungsplan Nr. 19 "Haus des Gastes"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Nebel über den Bebauungsplan Nr. 19 "Haus des Gastes" für das Gebiet südlich des Meeskwai, östlich der bestehenden Bebauung des Uasterstigh (Hausnummer 3 bis 11) und nördlich der St.-Clemens-Kirche, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Planzeichenerklärung

I. FESTSETZUNGEN		Rechtsgrundlage:
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO
OK	Maximal zulässige Höhe der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO
GR 1.500 m ²	Zulässige Grundfläche	§ 19 Abs. 2 BauNVO
Überbaubare Grundstücksfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
Flächen für den Gemeinbedarf		§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: "Haus des Gastes"	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Verkehrsflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 19 Abs. 3 BauNVO
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
II. PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER		
	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten	
131	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude mit Hausnummer	
	geplanter Abbruch	
	geplanter Neubau	
	geplante Fußwege	
	geplante Erdsonde mit Abstandsflächen	
$\oplus 4,30$	Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)	

Planzeichnung (Teil A) M 1:1.000



Plangrundlage: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS) des Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH, Stand 01.12.2021
 Neubauplanung: Daniel Zajsek Architekten und G2 Landschaft PartG mbB, Plandatum: 14.07.2022
 Vermessung (Geländehöhen): Vermessung Filpe, Plandatum: 11.03.2021

Text (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Höhe baulicher Anlagen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

In der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Haus des Gastes" wird die maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2. Flächen für den Gemeinbedarf
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Haus des Gastes" sind zulässig:

1. Anlagen und Einrichtungen für kulturelle und soziale Zwecke,
2. Anlagen und Einrichtungen für Verwaltungen,
3. Wohnungen für Angestellte der Gemeinde (z. B. Hausmeister*inn) sowie Personen, die gemeinnützige Arbeit leisten (z. B. DLRG).

3. Öffentliche Grünfläche
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind auch Fahrradabstellanlagen und Fahrradladestationen, ein Boulplatz sowie ein Schachspielplatz zulässig.

4. Festsetzungen, die dem Hochwasserschutz dienen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

(1) Der Erdgeschossfußboden (Oberkante Rohfußboden) von Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen (Nutzung zu Wohnzwecken), ist in einer Höhenlage von mindestens 5,10 m (= Referenzwasserstand + 0,50 m Sicherheitszuschlag) über Normalhöhennull anzulegen.

(2) Der Erdgeschossfußboden (Oberkante Rohfußboden) von Räumen, die nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, kann in einer Höhenlage von mindestens 4,60 m über Normalhöhennull angelegt werden, wenn

1. die Räume mit geeigneten baulichen Sicherheitsvorkehrungen gegen das Eindringen von Wasser versehen werden und
2. keine wassergefährdenden Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien etc.) in den Räumen gelagert werden.

(4) Die Gründung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten.

II. Hinweise

Kulturdenkmale

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs 2 Nr. 6 DSchG SH um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Bei Planungen von Erdarbeiten ist das Archäologische Landesamt frühzeitig zu beteiligen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen (§ 15 DSchG SH). Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Hochwasserrisikogebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem Hochwasserrisikogebiet befindet. Die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Personen durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter ist sicherzustellen.

Kampfmittel

Die Gemeinde Nebel gehört gemäß der Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 zu den Gemeinden mit bekannten Bombenabwürfen. Auf die Anzeige- und Sicherungspflichten gem. § 3 sowie die Verbote gem. § 5 der Kampfmittelverordnung wird hingewiesen.

III. Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.08.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.09.2021 bis 14.09.2021.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.08.2021 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 08.07.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten Mo. 8:00 - 12:00 Uhr sowie 14:00 - 15:30 Uhr, Di. und Mi. 8:00 - 12:00 Uhr, Do. 8:00 - 17:00 Uhr, Fr. 8:00 - 12:00 Uhr 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.amta.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
 Der Amtsdirektor

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

..... den
 (Ort) Öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

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 Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wyk auf Föhr, den
 Der Amtsdirektor

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

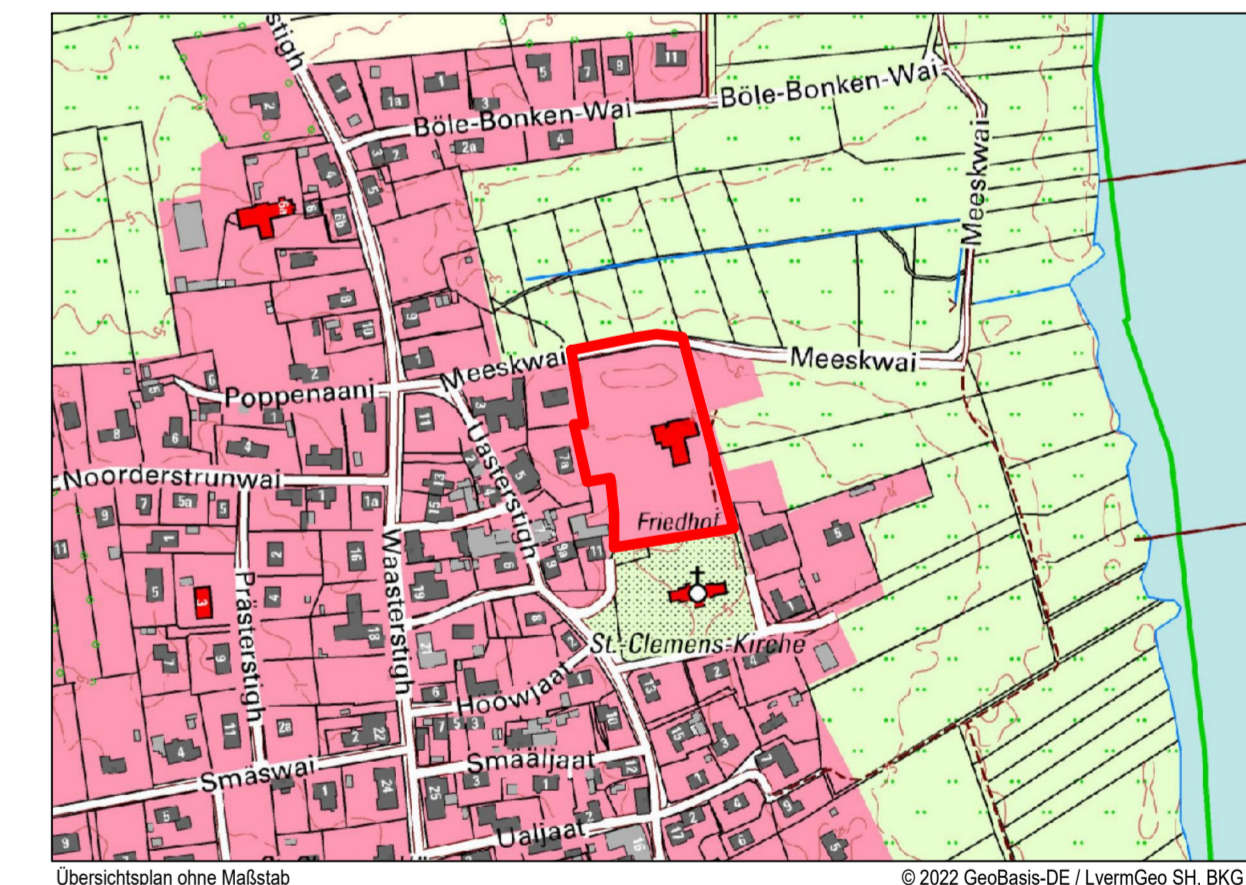
Nebel, den
 Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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.

Wyk auf Föhr, den
 Der Amtsdirektor

Gemeinde Nebel Bebauungsplan Nr. 19 "Haus des Gastes"

für das Gebiet südlich des Meeskwai, östlich der bestehenden Bebauung des Uasterstigh (Hausnummer 3 bis 11) und nördlich der St.-Clemens-Kirche



Übersichtsplan ohne Maßstab © 2022 GeoBasis-DE / LvermGeo SH, BKG

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
 Stand: 06.04.2023

Planverfasser:
 Amt Föhr-Amrum
 Bau- und Planungsamt