

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Sonstiges Sondergebiet „SO - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“**

- (1) Sonstige Sondergebiete „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ sind bebaute Gebiete, die aufgrund ihrer ausgeübten Wohnnutzung und vorhandenen Ferienwohnungen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und weiterentwickelt werden soll. Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ dient vorwiegend dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung und dem Ferienwohnen.
- (2) Zulässig sind:
  - Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung im Sinne des Bundesmeldegesetzes / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen),
  - Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind,
  - Räume für freie Berufe,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- (3) Ausnahmsweise zugelassen werden können:
  - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit zur Verfügung gestellt werden, ohne dass die Gäste in den Zimmern unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) In Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) sind mindestens 50 Prozent der zulässigen Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen.

### **2 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

- (1) In Gebäuden mit Wohnungen ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine (1) Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden, wenn die Wohnung einer Dauerwohnung ist.
- (2) Von der Festsetzung 2 (1) ausgenommen ist das SO 1.1. Im Sondergebiet SO 1.1 sind in Gebäuden mit Wohnungen höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- (3) Zu den Wohnungen im Sinne dieser Festsetzung gehören auch Ferienwohnungen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die Festsetzung von maximalen Höhen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen festgesetzten Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.
- (4) Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Traufhöhe ist die Unterkante der Dacheindeckung (Regenrinne / Tropfkante). Ausgenommen von der festgesetzten Traufhöhe sind die Traufen von Walmen und Krüppelwalmen.
- (5) Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m unter der Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig.
- (6) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
  - für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden. Kellergeschosse dürfen die Umfassungswände der Hauptanlagen nicht überschreiten.
  - für offene oder geschlossene (Klein-)Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Das gilt auch, wenn sie als bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, errichtet werden. Unterirdische Anlagen dürfen keine Verbindung zum Hauptgebäude haben.
  - ausschließlich für notwendige Zufahrten zu offenen oder geschlossenen (Klein-)Garagen und Stellplätzen ausnahmsweise zum Zweck der Erschließung von Hinterliegergrundstücken um bis zu 200 % überschritten werden.
- (7) Die zulässige Grundfläche kann
  - durch Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften um 70 % der Fläche des Schank- und Speiseraumes des zugeordneten Betriebes überschritten werden.
  - durch Terrassen von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen um je 15,00 m<sup>2</sup> für jede im Erdgeschoss gelegene Dauerwohnung und Ferienwohnung überschritten werden.
  - durch Terrassen von im Erdgeschoss gelegenen Zimmern für die Fremdenbeherbergung in Betrieben des Beherbergungsgewerbes um je 10,00 m<sup>2</sup> für jedes im Erdgeschoss gelegene Zimmer überschritten werden.

### 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Terrassen können die Baugrenzen bis zu 5,00 m überschreiten. Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften können die Baugrenzen um 10,00 m überschreiten.

## **5 Mindestgrundstücksgröße**

Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke unterschreiten, gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes vorhandene Größe des Baugrundstückes als Mindestgröße.

## **6 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Grundstückes ist zu erhalten und darf nicht verändert werden. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn

1. die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche auf die Höhe der angrenzenden Grundstücke sowie der angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen angepasst wird oder
2. sie der Sicherung der Oberflächenentwässerung und zur Regelung des Wasserabflusses dienen.

## **7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- (1) Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern durch sonstige Satzung nichts Anderes bestimmt ist.
- (2) Befestigte Flächen wie Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen etc. auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung etc., die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, sind unzulässig.
- (3) Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen auf einer Tiefe von mindestens 0,50 m wiederherzustellen
- (4) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und bepflanzen.
- (5) Je angefangene 500,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## **8 Geh- Fahr- und Leitungsrechte**

Die Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte werden zugunsten der jeweiligen Anlieger und Versorgungsträger zum Zweck der gesicherten Erschließung der Grundstücke festgesetzt.

## **9 Bestandssichernde Festsetzungen**

- (1) Vorhandene und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigte bauliche Anlagen, die durch Brand oder höhere Gewalt zerstört wurden, können gleichartig wiedererrichtet werden, auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes dadurch nicht eingehalten werden.

- (2) Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, können ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen zugelassen werden, wenn zugleich
  1. die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird oder sich die genehmigte Grundfläche nicht erhöht,
  2. die Baugrenzen eingehalten oder nur geringfügig überschritten werden oder sich die Kubatur von außerhalb der Baugrenzen gelegenen baulichen Anlagen gar nicht oder nur geringfügig verändert und
- (3) Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, können ausnahmsweise Nutzungsänderungen zugelassen werden, wenn die Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingehalten werden.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

### **1 Stellplätze und Einfahrten**

- (1) Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (notwendige Stellplätze).
- (2) Je Baugrundstück ist höchstens eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 3,50 m zulässig. Hiervon kann in begründeten Fällen ausnahmsweise bei ausgedehnten Grundstücken und Eckgrundstücken abgewichen werden, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

### **2 Gestaltung von Dächern**

- (1) Die First- und Trauflinien sind waagrecht anzuordnen und parallel zueinander auszurichten.
- (2) Zulässig sind Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer, bei untergeordneten (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmenden) eingeschossigen Anbauten auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer. Krüppelwalme müssen mindestens 1/3 der Höhe ihres Giebeldreieckes abdecken.
- (3) Die zulässige Neigung von Hauptdachflächen beträgt 45 bis 60°, von Walmen und Krüppelwalmen 45 bis 70°. Der zulässige Dachüberstand beträgt maximal 80 cm.
- (4) Als Dacheindeckung zulässig sind: Dachziegel, Dachpfannen, Dachsteine, Biberschwanzziegel, Schieferplatten, Faserzementplatten sowie lebend begrünte Dächer. Bei untergeordneten (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes einnehmenden) eingeschossigen Anbauten ist als Dacheindeckung ebenfalls zulässig: Dachpappe oder Metall.

### **3 Anlagen zur Energiegewinnung und technische Anlagen**

- (1) An bzw. auf Fassaden und Dächern von Hauptgebäuden sind Antennen, Parabolantennen, Kälteanlagen (inkl. Wärmepumpen) und sonstige technische Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind. Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

- (2) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen parallel zur Dachfläche aufgebracht oder in die Dacheindeckung integriert werden. Aufgebrachte Anlagen sind in rechteckigen oder bandartigen Kollektorfeldern zusammenzufassen, eine Abtreppung ist unzulässig. Sie sind in den Farbtönen schwarz, anthrazit, dunkelblau oder in der Farbe der Dacheindeckung zulässig. Rahmen müssen sich der Farbe der Dacheindeckung anpassen. Umlaufend ist ein Abstand von 50 cm zur Außenkante der Dacheindeckung sowie zum First einzuhalten.
- (3) Auf Nebenanlagen und Garagen sind Solaranlagen auch aufgeständert zulässig.

## **2 Werbeanlagen**

- (1) Je Betrieb sind maximal 1 Parallelwerbeanlage und 1 freistehende Werbeanlage, wie unter den Absätzen 4 und 5 beschrieben, zulässig. Werbefahnen an Fahnenmasten sind je Betrieb maximal 1 x zulässig.
- (2) Hausnamen sind von den nachfolgenden Bestimmungen ausgenommen. Sie sind nur in Einzelbuchstaben und bis zu einer Höhe von 45 cm zulässig.
- (3) Parallelwerbeanlagen müssen flach auf der Außenwand mit maximal 10 cm Abstand zu dieser und unterhalb der Trauffinie angebracht werden. Mindestabstand zu Gebäudekanten, Fenstern und Türen: 20 cm. Maximale Ansichtsfäche von Parallelwerbeanlagen: 0,50 m<sup>2</sup>.
- (4) Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Schildern oder Schaukästen zulässig. Die maximale Ansichtsfäche beträgt 0,30 m<sup>2</sup>, die maximale Tiefe 20 cm. Maximale Höhe ab mittlerer natürlicher Geländeoberfläche: 1,70 m.
- (5) Unzulässig sind selbstleuchtende, bewegliche oder akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht, Werbeanlagen in Form von Bildschirmen oder Projektionsflächen sowie Werbung in Form von sogenannten Hochriss-Fahnen, Werbeanlagen von Maklern und Handwerksbetrieben auf Fremdgrundstücken über die Zeit der zu erbringenden Leistungen hinaus, Warenautomaten sowie sogenannte Beachflags.

## **4 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Verstöße gegen die vorstehende Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84, Absatz 1, Nr.1 LBO dar. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die äußere Gestaltung von Hauptgebäuden, Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports, Außenanlagen, Energiegewinnungsanlagen und technischen Anlagen sowie Werbeanlagen gemäß den §§ 4 bis 10 dieser örtlichen Satzung.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84, Absatz 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

## **3 Hinweis**

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Bereich der Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen, beschlossen von der Gemeindevertretung am 08. März 2018, in kraftgetreten am 27. März 2018. Die Bestimmungen dieser Ortsgestaltungssatzung ergänzen die Vorschriften der Werbeanlagensatzung. Sofern inhaltliche Überschneidungen auftreten gilt die jüngste Satzung.

### III. Hinweise

#### Pflanzliste

Bäume	
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Schwedische Maulbeere

#### Gewährleistung einer gesicherten Erschließung

Bei Bauvorhaben auf Baugrundstücken, die nicht direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind zur Gewährleistung einer gesicherten Erschließung gemäß § 30 Abs. 1 BauGB öffentlich-rechtliche Baulasten für Zu- und Durchgänge bzw. Zu- und Durchfahrten gemäß Landesbauordnung erforderlich. Erforderliche Anschlüsse an die Trinkwasserversorgung, Entwässerung sowie an die Strom-, Gas- oder Fernwärmeversorgung sind privat-rechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

#### Erhaltenswerte und denkmalgeschützte bauliche Anlagen

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 sind im Plangebiet keine denkmalgeschützten und erhaltenswerten baulichen Anlagen vorhanden. Nachträglich erfasste erhaltenswerte Gebäude sind im Bauamt der Gemeinde Sylt zu erfragen. Nachträglich erfasste denkmalgeschützte Gebäude sind beim Dezernat Inventarisierung beim Landesamt für Denkmalpflege zu erfragen. Die Instandsetzung, Veränderung und Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie die Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern und Denkmälern, die geeignet sind, diese zu beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Veränderungen von erhaltenswerten Gebäuden bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Sylt.

#### Archäologische Interessengebiete

Werden im Plangebiet während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein / die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß Denkmalschutzgesetz die Grundstückseigentümer und Leitende der Arbeiten.

#### Kampfmittel

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben, Kanalisation, Wasser, Strom und Straßenbau ist das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

#### Fortführung des Liegenschaftskatasters

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer auf eigene Kosten die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung des Gebäudes und der Nutzungsartengrenzen gemäß dem Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

VORENTWURF