

Gemeinde Sylt

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 137 „Nördliche Innenstadt“

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Dauerwohnen“

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen“ dient ausschließlich dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung.
- (2) Zulässig sind:
 1. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen),
 2. Räume für freie Berufe.

1.2. Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Ferienwohnen und Dauerwohnen“

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ dient dem Ferienwohnen sowie dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung.
- (2) Zulässig sind:
 1. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen),
 2. Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind,
 3. Räume für freie Berufe.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- (4) Pro Gebäude sind mindestens 20% der Geschossfläche für Dauerwohnungen vorzusehen.

1.3. Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Hotel“

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Hotel“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen von Beherbergungsbetrieben in Form von Hotels und Pensionen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, ohne dass die Gäste in den Zimmern unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können,

2. Dauerwohnungen für Personal, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung/Schwerpunkt der Lebensbeziehungen),
 3. Schank- und Speisewirtschaften
- (3) In Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind mindestens 20 % der Geschossfläche für folgende Nutzungen zu verwenden:
- Empfangsbereich und Rezeption
 - Küche für die Versorgung der Gäste
 - Frühstücksraum oder Speisesaal
 - betrieblich benötigte Nebenräume (u.a. Lagerung von Reinigungsmitteln, Bettwäsche und Lebensmitteln)
- (4) Einbauküchen, Kochnischen, Schrankküchen oder sonstige Kochgelegenheiten sind in Zimmern für die Fremdenbeherbergung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

1.4. Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Gewerbe, Ferienwohnen und Dauerwohnen“

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Gewerbe, Ferienwohnen und Dauerwohnen“ dient der Unterbringung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben sowie dem Ferienwohnen und dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung.
- (2) Zulässig sind:
1. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen),
 2. Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind,
 3. Einzelhandelsbetriebe,
 4. Schank- und Speisewirtschaften,
 5. Geschäfts- und Büroräume,
 6. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Beherbergungsbetrieben.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (4) Im Erdgeschoss entlang der Strandstraße ist die Wohn- und Ferienwohnnutzung in den Räumen an der Straßenseite nicht zulässig.
- (5) Pro Gebäude sind mindestens 20% der für Wohn- und Ferienwohnzwecke genutzten Geschossfläche für Dauerwohnungen vorzusehen.

1.5. Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Beherbergung und Dauerwohnen“

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Beherbergung und Dauerwohnen“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen von Beherbergungsbetrieben sowie dem Ferienwohnen und dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung.
- (2) Zulässig sind:
1. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen),

2. Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind,
 3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehende Übernachtungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen, ohne dass die Gäste in den Zimmern unabhängig eine eigene Häuslichkeit begründen können,
 4. Schank- und Speisewirtschaften.
- (3) Pro Gebäude sind mindestens 20% der für Wohn- und Ferienwohnzwecke genutzten Geschossfläche für Dauerwohnungen vorzusehen.
 - (4) Pro Gebäude sind maximal 50% der Geschossfläche für Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. Abs. 1 Nr. 3 zulässig.
 - (5) In Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind mindestens 20 % der hierfür genutzten Geschossfläche für folgende Nutzungen zu verwenden:
 - Empfangsbereich und Rezeption
 - Küche für die Versorgung der Gäste
 - Frühstücksraum oder Speisesaal
 - betrieblich benötigte Nebenräume (u.a. Lagerung von Reinigungsmitteln, Bettwäsche und Lebensmitteln)
 - (6) Einbauküchen, Kochnischen, Schrankküchen oder sonstige Kochgelegenheiten sind in Zimmern für die Fremdenbeherbergung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

1.6. Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Dauerwohnen und Verwaltung“

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Verwaltung“ dient dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung sowie der Unterbringung von Geschäfts- und Büroräumen.
- (2) Zulässig sind:
 1. Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen),
 2. Geschäfts- und Büroräume.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind sonstige dem Geschäftsbetrieb zugehörige Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Soweit in der Planzeichnung (Teil A) keine Grundfläche oder Grundflächenzahl festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der möglichen Überschreitung gemäß textlicher Festsetzungen 2.3.
- (2) Die zulässige Grundfläche kann durch Terrassen von Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Zimmern für die Fremdenbeherbergung in Betrieben des Beherbergungsgewerbes um je 10,00 m² für jede im Erdgeschoss gelegene Dauerwohnung, Ferienwohnung und Zimmer für die Beherbergung in Betrieben des Beherbergungsgewerbes überschritten werden. Terrassen können die Baugrenzen um 5,00 m überschreiten.

Die zulässige Grundfläche kann durch Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften um 100 % der Fläche des Schank- und Speiseraumes des zugeordneten Betriebes überschritten werden. Terrassen können die Baugrenzen um 10,00 m überschreiten.

- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Tiefgaragen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,90 überschritten werden. Für sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche nicht überschritten werden.
- (4) Die Baugrenzen können für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einem Mindestabstand von 3,00 zu den Grundstücksgrenzen überschritten werden. Ausnahmsweise dürfen auf den Flurstücken 39/2 und 39/3, Flur 10, Gemarkung Westerland die Baugrenzen bis zu den Grundstücksgrenzen überschritten werden.
- (5) Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (6) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude sowie Traufhöhe) 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.
- (7) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) darf für notwendige technische Anlagen sowie Solaranlagen ausnahmsweise auf maximal 10 Prozent der Dachfläche um eine Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden.
- (8) Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Tiefe von 3,50 m unter der Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig. Ausnahmen können für Tiefgaragen zugelassen werden.

3. Stellplätze und Nebenanlagen

- (1) Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (notwendige Stellplätze). Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche und einem Abstand von 1,00 m sind Stellplätze unzulässig.
- (2) Oberirdische Garagen sind unzulässig.
- (3) Je Baugrundstück ist maximal eine (1) Ein- und Ausfahrt bis zu einer Breite von 4,00 m zulässig. Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken und bei Grundstücken, die zwischen zwei Straßen liegen, eine zusätzliche Zufahrt zugelassen werden.
- (4) Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Verkehrsfläche sind Nebenanlagen in Form von Geräte- oder Gartenhäusern nicht zulässig. Diese Teilflächen werden jeweils durch die kürzeste Verbindung zwischen den Endpunkten der straßenzugewandten Gebäudeseite und der Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Verkehrsfläche abgegrenzt.

4. 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) Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen auf einer Tiefe von mindestens 0,50 m wiederherzustellen.

5. Abgrabungen und Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Grundstückes ist zu erhalten und darf nicht verändert werden.
- (2) Ausnahmsweise können Abgrabungen oder Aufschüttungen zugelassen werden
 1. wenn die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche auf die Höhe der angrenzenden Grundstücke sowie der angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen angepasst wird,
 2. für ganz oder teilweise in den Boden eingelassene Stellplätze.

6. Bestandssichernde Festsetzungen

- (1) Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, sind ausnahmsweise Nutzungsänderungen sowie bauliche Änderungen zulässig, wenn zugleich
 1. das genehmigte Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht und
 2. der für Dauerwohnungen genutzte Anteil nicht verringert wird.
- (2) Bei vorhandenen und zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des ergänzenden Aufstellungsbeschlusses (30.03.2020) genehmigten Zweitwohnungen (Wohnungen, die zum zeitlich begrenzten, nicht dauernden Aufenthalt an Wochenenden, im Urlaub oder in sonstiger Freizeit einem nicht ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen) sind ausnahmsweise bauliche Änderungen zulässig, wenn zugleich
 1. das genehmigte Maß der baulichen Nutzung nicht erhöht und
 2. der für Dauerwohnungen genutzte Anteil nicht verringert wird.
- (3) Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, die in der Planzeichnung mit einem „E“ für Erhaltung gekennzeichnet sind und welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, sind ausnahmsweise Erneuerungen nicht erhaltenswerter Gebäudeteile und Erweiterungen zulässig, wenn
 1. die bauliche Anlage die Anforderungen an die Erhaltung gemäß § 172 BauGB erfüllt und
 2. die erhaltenswerte bauliche Anlage unverändert bestehen bleibt und sich der Baukörper bei Erneuerungen nicht erhaltenswerter Gebäudeteile sowie bei Erweiterungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hinsichtlich seiner Kubatur und Grundfläche nur geringfügig verändert.

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Stellung baulicher Anlagen

- (1) Die First- und Trauflinien der Gebäude sind parallel oder mit einer Drehung von 90° zu den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen entlang der Verkehrsfläche, die das Baugrundstück erschließt, auszurichten.

2. Fassaden

(2) Fassadengliederung

Fassaden sind ab einer Gesamtlänge von 15,00 m mindestens alle 7,00 m in der Senkrechten zu gliedern. Die Gliederung ist durch einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 0,50 m oder durch eine vorgestellte Balkonanlage vorzunehmen.

Waagerechte Fassadengliederungen durch Vor- oder Rücksprünge von Vollgeschossen sind unzulässig.

Sofern Staffelgeschosse nach den Bestimmungen dieses Bebauungsplanes zulässig sind, müssen diese an mindestens 3 Seiten von den Außenkanten des darunterliegenden Vollgeschosses um mindestens 1,50 m zurückspringen. Gegenüber straßenseitiger Fassaden müssen Staffelgeschosse auf jeden Fall zurückspringen.

(3) Fassadenunterbrechung

Fassaden dürfen auf maximal 50 % ihrer Länge durch Balkone oder Loggien unterbrochen werden. Als Fassadenlänge gilt ein Abschnitt, der durch die Gebäudekanten oder einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 0,50 m gebildet wird.

(4) Fassadengestaltung

Als Fassade gilt die Fläche, die seitlich durch Gebäudekanten oder Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,50 m sowie nach oben durch die Traufe begrenzt ist.

Fassaden sind als Lochfassaden mit maximal 50 % Fenster- und/oder Loggia-Anteil auszubilden. Fenster und Loggien müssen mindestens 1,00 m Abstand von Gebäudekanten sowie von Vor- und Rücksprüngen von mehr als 0,50 m einhalten.

Als Material zur Fassadengestaltung ist zulässig:

- Putz und Schlämmputz in den Farben Reinweiß (RAL 9010), Grauweiß (RAL 9002), Cremeweiß (RAL 9001) sowie in ihren Mischungen untereinander,
- Klinker in den Farben Rot, Rotbunt, Weiß, Hellgrau, Sandfarben,
- Holz, unbehandelt oder naturfarben lasiert.

Fassadenanteile (wie z.B. Fensterrahmen, Fensterläden) bis zu 10% der jeweiligen Fassade dürfen in anderen Farben und Materialien abgesetzt werden.

(5) Fassaden von Erdgeschossen

Abweichend von den Absätzen 1 bis 3 dürfen Fassadenöffnungen von Gewerbebetrieben sowie Schank- und Speisewirtschaften einen Anteil von maximal 80 % der Fassadenfläche einnehmen. Als Fassade gilt hier die Fläche, die seitlich durch Gebäudekanten oder Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,50 m sowie nach oben

durch Oberkante EG-Geschossdecke begrenzt ist. Die Bestimmungen zu Lochfassaden nach Absatz 3 gelten in diesem Fall ab Oberkante EG-Geschossdecke.

(6) Fenster und Türen

Fenster- und Türöffnungen müssen im stehenden Format ausgebildet werden, das heißt, die Höhe der Öffnung muss größer sein als die Breite. Abweichend davon dürfen Fenster- und Türöffnungen bis zu einer Breite von 4,00 m hergestellt werden, sofern die Scheiben durch senkrechte konstruktive Pfosten in stehende Formate unterteilt werden. Das gilt auch für Schaufenster.

Nicht anzuwenden sind die Bestimmungen dieses Absatzes für Fenster unter 1,00 m² Größe sowie für Dreiecksgiebfenster im Spitzbodenbereich.

Terrassen- und Balkontüren gelten im Sinne dieses Absatzes als Türen.

(7) Balkone

Freitragende Balkone dürfen eine Auskragung von 1,50 m vor die Fassade nicht überschreiten. Vorgestellte Balkonanlagen dürfen eine Tiefe von 2,00 m nicht überschreiten.

Balkone müssen mindestens 1,00 m Abstand von Gebäudekanten sowie von Vor- und Rücksprüngen von mehr als 0,50 m einhalten. Balkone dürfen in der Senkrechten nicht versetzt zueinander angeordnet werden. Balkonbrüstungen dürfen nicht massiv hergestellt werden.

3. Dächer

(1) Art und Neigung von Dächern

Auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung "GD" sind die Gebäude mit geneigten Dächern auszubilden. Zulässig sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- sowie Mansarddächer.

Zulässige Neigungen bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern: 30° bis 50°, zulässige Neigungen bei Mansarddächern: Mansarde 60° bis 70°, oberes Dach 0 bis 15°.

(2) Dachunterbrechungen

Dachflächen dürfen auf maximal 50 % ihrer Länge durch Traufgiebel, Dachaufbauten, Balkone, Loggien oder Dachterrassen unterbrochen werden.

Als Dachflächenlänge gilt ein Abschnitt, der durch die Dachkanten oder einen Vor- oder Rücksprung von mindestens 0,50 m gebildet wird. Die Dachflächenlänge wird auf halber Dachflächenhöhe gemessen.

(3) Dachgestaltung

Als Dacheindeckung von Dachflächen ab 30° Neigung ist zulässig: Dachpfannen, Dachsteine, Biberschwanz, Naturschiefer, Faserzementplatten, Metall, Solaranlagen. Unzulässig sind glänzende, reflektierende und grelle Farbtöne.

(4) Technische Anlagen

Technische Anlagen auf oberen Dächern mit einer Neigung von 0 bis 15°, wie z.B. Solaranlagen, Aufzugsüberfahrten oder Absturzsicherungen, sind mindestens 2,00 m von der Dachkante entfernt zu errichten.

4. Außenanlagen

(1) Einfriedungen

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur vorderen Gebäudeflucht dürfen eine Höhe von 1,00 m über Gelände nicht überschreiten. Sie sind als Anpflanzungen mit inseltypischen Pflanzen- und Gehölzarten, Friesenwälle oder Zäune mit senkrechten oder waagerechten Latten zulässig.

(2) Mülltonnenanlagen

Mülltonnenanlagen sind in einer Höhe von mindestens 1,50 m mit Holzwänden einzuhausen oder durch Anpflanzungen mit inseltypischen Pflanzen- und Gehölzarten einzugrünen. Öffnungen von Mülltonnenanlagen sind so anzuordnen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht direkt einsehbar sind. Das gilt auch für Öffnungen, die durch Türen geschlossen werden können.

5. Kellerlichtschächte

Die Auskragung von Kellerlichtschächten darf 0,60 m im Lichten, gemessen ab fertiger Kelleraußenwand, nicht überschreiten.

6. Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 82 LBO handelt, wer den Festsetzungen über die Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über Stellung baulicher Anlagen, Fassaden, Dächer, Außenanlagen und Kellerlichtschächte gemäß der Ziffern 1 bis 5 der örtlichen Bauvorschriften.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. Hinweise

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

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich die Kulturdenkmale „Pension“, Johann-Möller-Straße 38, und „ehem. "Neues Kurhaus" (Rathaus/Spielcasino)“, Andreas-Nielsen-Straße 1.

Bei Maßnahmen in der Umgebung von Kulturdenkmälern, die geeignet sind, diese wesentlich zu beeinträchtigen, besteht gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH eine Genehmigungspflicht seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Bei erhaltenswerten baulichen Anlagen gilt, dass jegliche Veränderung der Gebäude (Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung), insbesondere hinsichtlich des äußeren Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen, der Genehmigung nach § 173 BauGB durch die Gemeinde Sylt bedarf.

Die nachrichtliche Übernahme der erhaltenswerten baulichen Anlagen mit Stand vom 01.04.2021 erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nachträglich erfasste erhaltenswerte Gebäude sind im Bauamt der Gemeinde Sylt zu erfragen. Nachträglich erfasste denkmalgeschützte Gebäude sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Nordfriesland zu erfragen.

Bodenfunde

Werden während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

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.

Kampfmittel

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Biotopschutz

Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG wurden in der Planzeichnung als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes umgrenzt. Sollten auf den Biotopflächen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vorgenommen werden, sind diese mit der Unteren Naturschutzbehörde im Vorwege abzustimmen.