

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1 Sonstiges Sondergebiet „SO 1 - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“**

- (1) Das sonstige Sondergebiet 1 „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ dient dem Dauerwohnen der ortsansässigen Bevölkerung sowie dem Ferienwohnen.
- (2) Zulässig sind:
  - Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / 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,
  - 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,
  - Räume für freie Berufe,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.
- (3) Ausnahmsweise zulässig sind:
  - nicht störende Handwerksbetriebe sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- (4) In Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) ist mindestens eine (1) Dauerwohnung vorzuhalten. Mindestens 85,00 m<sup>2</sup> der Geschossfläche ist als Dauerwohnraum zu nutzen. 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.

#### **1.2 Sonstiges Sondergebiet „SO 2 - Touristenbeherbergung“**

- (1) Das sonstige Sondergebiet „Touristenbeherbergung“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für die Touristenbeherbergung.

(2) Zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit überwiegend 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,
- 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,
- Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortsansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung/Schwerpunkt der Lebensbeziehungen).

(3) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften.

(4) Es sind maximal 85 touristische Einheiten zulässig. Dabei entspricht ein (1) Bett in einem einzelnen Zimmer für die Fremdenbeherbergung einer (1) touristischen Einheit und eine (1) Ferienwohnung vier touristischen Einheiten. Maximal 20 touristische Einheiten dürfen als Ferienwohnung genutzt werden.

(5) In Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit überwiegend einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung sind mindestens 10 % 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).

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

In den Sondergebieten SO 1.1 sowie 1.3 bis 1.6 sind in Gebäuden mit Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen höchstens zwei Wohnungen zulässig (Dauerwohnung oder Ferienwohnung).

Im Sondergebiet SO 1.2 sind in Gebäuden mit Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen höchstens vier Wohnungen zulässig (Dauerwohnung oder Ferienwohnung).

Als Gebäude gelten Einzelhäuser, Doppelhaushälften sowie Hausteile einer Hausgruppe.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrhahnoberkante (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. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.
- (2) Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Tiefe von 3,50 m unter der Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig.
- (3) Wird nach einer Verschmelzung von Grundstücken, die mit Doppelhäusern oder Hausgruppen bebaut sind, ein Einzelhaus anstelle der Doppelhäuser oder Hausgruppe errichtet, so kann die festgesetzte Grundfläche der betreffenden Baugrundstücke addiert werden.
- (4) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

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.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ausschließlich für notwendige Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen ausnahmsweise zum Zweck der Erschließung von Hinterliegergrundstücken um bis zu 200 % überschritten werden.

- (5) Im Sondergebiet SO 1 sind je Baugrundstück Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einem Gesamtvolumen von 30,00 m<sup>3</sup> zulässig. Als Baugrundstück im Sinne dieser Festsetzung gelten neben real geteilten ebenfalls ideell geteilte Baugrundstücke mit Doppelhauscharakter, Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen hier jeweils einer Einheit zugeordnet sein.
- (6) Je Baugrundstück mit einer Größe von bis zu 500,00 m<sup>2</sup> sind offene oder geschlossene (Klein-)Garagen mit einer Grundfläche von maximal 28,00 m<sup>2</sup> zulässig. Je Baugrundstück mit einer Größe von über 500,00 m<sup>2</sup> sind offene oder geschlossene (Klein-)Garagen mit einer Grundfläche von maximal 49,00 m<sup>2</sup> zulässig. Als Baugrundstück im Sinne dieser Festsetzung gelten neben real geteilten ebenfalls ideell geteilte Baugrundstücke mit Doppelhauscharakter.
- (7) Die zulässige Grundfläche kann durch Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften um 70 % der Fläche des Schank- und Speiseraumes des zugeordneten Betriebes überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche kann durch Terrassen von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen um je 15,00 m<sup>2</sup> für jede im Erdgeschoss gelegene Dauerwohnung und Ferienwohnung überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche kann 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**

- (1) Terrassen können die Baugrenzen bis zu 5,00 m überschreiten.
- (2) Für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten erhaltenswerten (E) und denkmalgeschützten (D) Gebäude dürfen die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 5,00 m überschritten werden. Davon ausgenommen sind die Baugrundstücke Fischerweg 23 und 25.
- (3) Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche und einem Abstand von 1,00 m sind Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.
- (4) Auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche und 1,50 m hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht und deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind offene oder geschlossene (Klein-)Garagen gemäß § 12 BauNVO, Einfahrten zu Tiefgaragen sowie Gartenhäuser nicht zulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt dies nur in Bezug auf die Verkehrsfläche, der das Gebäude zugewandt ist, bzw. für die Haupteinfahrt.

- (5) Die in der Planzeichnung eingezeichneten von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreieck) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder sonstiger Nutzung mit mehr als 0,70 m Höhe, gemessen über der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

#### **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**

- (1) Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Grundstückes ist zu erhalten und darf nicht verändert werden.
- (2) Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche auf die Höhe der angrenzenden Grundstücke sowie der angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen angepasst wird.

## **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) Je angefangene 400,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein inseltypischer Baum zu pflanzen.

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

Die festgesetzten Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der jeweiligen Anlieger, die betroffenen Flächen zum Zweck der Erschließung ihrer Grundstücke zu nutzen.

## **9 Bestandssichernde Festsetzungen**

- (1) Vorhandene und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigte bauliche Anlagen, die durch Brand oder höhere Gewalt zerstört wurden, können entsprechend den vor der Zerstörung des Gebäudes erteilten Baugenehmigungen wiedererrichtet werden.
- (2) Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, sind ausnahmsweise bauliche Änderungen zulässig, wenn zugleich
  1. die Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingehalten werden,
  2. die zulässige Grundfläche oder Grundflächenzahl eingehalten wird oder sich die genehmigte Grundfläche nicht erhöht und
  3. die Baugrenzen eingehalten oder nur geringfügig überschritten werden oder sich die Kubatur von außerhalb der Baugrenzen gelegenen baulichen Anlagen nicht oder nur geringfügig verändert.
- (3) Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, sind Nutzungsänderungen zulässig, wenn die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vollständig eingehalten werden.

- (4) Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, die in der Planzeichnung mit einem „E“ für Erhaltung oder mit einem „D“ für Denkmalschutz gekennzeichnet sind und welche die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vollständig einhalten, sind ausnahmsweise Erneuerungen oder Änderungen zulässig, wenn
1. die bauliche Anlage die Anforderungen an die Erhaltung gemäß § 172 BauGB oder an das Denkmalschutzgesetz erfüllt und
  2. die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung eingehalten werden.

## **II. Festsetzungen über örtliche Bauvorschriften**

### **1 Einfahrten, Stellplätze, Einfriedungen**

- (1) Auf den Baugrundstücken sind Stellplätze nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig (notwendige Stellplätze).
- (2) Stellplätze sind als Parkspuren mit 2 x 0,50 m Breite und dazwischenliegender Begrünung oder befestigt mit einer Durchgrünung von 50 % herzustellen. Als Befestigung zulässig sind Betonstein-, Naturstein- oder Klinkerpflaster, Rasengitterstein oder Golfplatzwaben.
- (3) 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.
- (4) Als Einfriedungen der Teilflächen der Baugrundstücke zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche und 1,50 m hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht und deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind zulässig: Holz- oder Metallzäune und lebende Hecken mit heimischen standortgerechten Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 1,00 sowie Friesenwälle mit einer maximalen Höhe von 0,80 m.

### **2 Äußere Gestaltung von Hauptgebäuden**

- (1) Stellung baulicher Anlagen:

Die First- und Trauflinien sind waagrecht anzuordnen und parallel zueinander auszurichten.

Die Ausrichtung der längsten Gebäudeachse ist parallel zu einer der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze oder parallel zur vorderen oder einer der seitlichen Grundstücksgrenzen auszurichten.

(2) Traufhöhe:

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 2,40 m, im SO 1.2 beträgt sie 3,2 m. Davon sind ausgenommen die Traufen von Walmen und Krüppelwalmen. Oberer Bezugspunkt ist die Unterkante der Dach-eindeckung (Regenrinne / Tropfkante). Unterer Bezugspunkt ist die Fahrhahnoberkante (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) Außenwände:

Für die Außenwände sind Ziegel und Klinker in den Farben rot und rotbraun sowie weißgeschlämte Fassaden zulässig. Holzverkleidungen sind an Fassaden von Hauptgebäuden bis zu einem Anteil von 50 % des jeweiligen Fassadenabschnittes zulässig (ab einem Rücksprung von 0,50 m wird ein neuer Fassadenabschnitt gebildet). An untergeordneten Anbauten sind Holzverkleidungen uneingeschränkt zulässig. Bei der Verwendung von Holz ist die natürliche Farbgebung zu erhalten.

(4) Dächer:

Die Dächer sind als Satteldächer, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Hauptdachflächen müssen eine Neigung von 45° bis 55° aufweisen.

Krüppelwalme müssen mindestens 1/3 der Höhe ihres Giebel-dreieckes abdecken. Die Neigung von Walmen und Krüppelwalmen muss zwischen 45° und 70° betragen.

Dachüberstände sind bis maximal 0,80 m zulässig.

Bei eingeschossigen, untergeordneten Anbauten (maximal 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes) sind auch Flachdächer zulässig.

Zulässig sind Dachziegel, Dachpfannen, Biberschwanzziegel, Schieferplatten und Faserzementplatten in den Farben rot, rotbraun und anthrazit sowie lebend begrünte Dächer. Unzulässig sind glasierte, glänzende oder reflektierende Eindeckungen, Kunststoff- und Metalleindeckungen sowie Reet oder Kunstreet. Reeteindeckung (Naturreet) ist zulässig, wenn auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits ein Gebäude mit Reeteindeckung vorhanden oder genehmigt war.

(5) Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Traufunterbrechungen:

Die Gesamtlänge von Gauben, Dacheinschnitten und Traufgiebeln darf maximal 2/5 der jeweiligen Trauflänge betragen. Gemessen wird bei Gauben auf halber Höhe und Außenkante der seitlichen Gaubenverkleidung, bei Dacheinschnitten an der Außenkante Dacheindeckung. Dacheinschnitte sind bei Reetbedachung unzulässig. Bei Traufgiebeln ist die Länge der Traufunterbrechung anzurechnen.

Die Einzellängen von Gauben sind bis höchstens 2,75 m, von Traufgiebeln bis 3,50 m zulässig.

Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten und Traufunterbrechungen sowie der Abstand dieser zur seitlichen Dachkante hat mindestens 1,50 m zu betragen. Der Mindestabstand von Traufgiebeln zur seitlichen Dachkante muss mindestens 3,50 m betragen. Der First des Traufgiebels muss mindestens 0,50 m unterhalb des Dachfirstes bleiben. Die zulässige Neigung des Traufgiebeldachs beträgt zwischen 50° und 70°.

Dacheinschnitte und Gauben in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) sind unzulässig.

Je Gebäude sind maximal zwei Dachflächenfenster je Dachseite und je Dachgeschossebene zulässig. Bei Reetbedachung sind Dachflächenfenster unzulässig.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien müssen parallel zur Dachfläche aufgebracht werden und sich farblich der Dacheindeckung anpassen. Bei Reetbedachung sind technische Anlagen und Energiegewinnungsanlagen unzulässig.

### **3 Nebenanlagen sowie offene und geschlossene (Klein-)Garagen**

(1) Bei Grundstücken mit reetgedeckten Gebäuden ist der Anbau von Garagen bzw. überdeckten Stellplätzen an den Hauptbaukörper unzulässig.

(2) Außenwände:

Die maximale Wandhöhe bzw. Schnittkante zwischen Außenwand und Dachhaut darf maximal 2,50 m betragen. Unterer Bezugspunkt 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.

Die Außenwände von offenen und geschlossenen (Klein-)Garagen müssen in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude entsprechen oder sind aus Holz oder mit Holzfassaden, unbehandelt oder holzfarben lasiert, zu errichten. Garagentore dürfen nicht aus transparenten Bauteilen bestehen und keine Fenster enthalten. Fensteröffnungen dürfen eine Einzelgröße von 0,6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gesamtfläche der Fensteröffnungen darf 1,2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Luken sind als Fenster zu werten.

Gartenhäuser sind nur aus Holz oder mit Holzfassaden, unbehandelt oder holzfarben lasiert, zulässig.

(3) Dächer:

Als Dacheindeckung sind lebende Gründächer, Holz- oder Pappeindeckung sowie eine Eindeckung entsprechend des Hauptgebäudes zulässig.

Dächer von offenen und geschlossenen (Klein-)Garagen und Gartenhäusern sind mit einer Neigung von maximal 30° oder als Flachdächer zulässig. Wenn die Dach- und Wandgestaltung dem Hauptgebäude entspricht, ist auch die gleiche Dachneigung wie beim Hauptgebäude zulässig.

Dachfenster und Dachaufbauten sind unzulässig.



- (4) Ausnahmsweise können auf Grundstücken von Gemeinbedarfseinrichtungen, Hotels und Wohnanlagen Überschreitungen bzw. Abweichungen zugelassen werden.

#### **4 Wintergärten**

Wintergärten sind nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen (ab der hinteren straßenabgewandten Gebäudeflucht) und bis zu einer maximalen Breite von 5,00 und einer maximalen Tiefe von 4,00 m zulässig. Je im Erdgeschoss gelegener Wohneinheit darf ein (1) Wintergarten errichtet werden.

Die sichtbaren konstruktiven Bauteile von Wintergärten dürfen maximal 10 % der jeweiligen Wand- bzw. Dachfläche betragen, Außenwände und Dächer sind mit Glas oder anderen transparenten Materialien auszufachen. Wintergärten dürfen nur mit flachgeneigtem Dach errichtet werden. Die Traufhöhe darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

An Reetdachgebäuden sind Wintergärten unzulässig.

#### **5 Kellerlichtschächte**

- (1) Kellerlichtschächte sowie andere Einrichtungen zur Kellerbelichtung sind bis zu einer Tiefe (Abstand von der Gebäudeaußenwand) von maximal 0,60 m im Lichten zulässig. Die maximale Breite im Lichten muss der Kellerfensterbreite zzgl. eines Abstandes von 0,25 m sowohl links und rechts entsprechen. Die Summe der Breiten von Kellerlichtschächten darf im Lichten eine Länge von 2/5 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Lichtschächte sind waagrecht auf Geländehöhe abzudecken.
- (2) Das Eintrittspodest bei Kellertreppen darf eine Größe von 1,50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **6 Technische Anlagen und Energiegewinnungsanlagen**

- (1) Freistehende Energiegewinnungsanlagen, Parabolantennen, Kälteanlagen und sonstige technische Anlagen sind nur in den rückwärtigen Grundstücksteilen (ab der hinteren straßenabgewandten Gebäudeflucht) zulässig. Bis zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.
- (2) An Hausfassaden und Dächern sind Antennen, Parabolantennen, Kälteanlagen und sonstige technische Anlagen nur zulässig, wenn sie von öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichtbar sind.

Ausnahmsweise können Parabolantennen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar angebracht werden, wenn der Empfang nachweislich auf andere Weise (z.B. Kabelfernsehen, DVB-T, Internet-TV) nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen sind die Parabolantennen farblich an die Fassade oder Dachfläche der Gebäude anzupassen.

- (3) Bei denkmalgeschützten sowie erhaltenswerten Gebäuden nach § 172 BauGB und bei reetgedeckten Gebäuden sind Antennen, Parabolantennen, Energiegewinnungsanlagen sowie sonstige technische Anlagen unzulässig.

Ausnahmsweise können bei erhaltenswerten Gebäuden nach § 172 BauGB Abweichungen zugelassen werden.

## **7 Werbeanlagen**

- (1) Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Als Stätte der Leistung gelten der Betriebssitz des werbenden Betriebes und der Ort, an dem die Leistung erbracht wird.
- (2) Werbeanlagen sind im Gebietstyp „SO-1“ nur bis zu einer Größe von 0,60 m<sup>2</sup> zulässig. Die maximale Höhe der Werbeanlage darf 1,50 m nicht überschreiten. Leuchtwerbung und Schaukästen sind unzulässig. Für Schank- und Speisewirtschaften sind Schaukästen für den Speisekartenaushang bis zu einer Schaukastenfläche von 0,5 m<sup>2</sup> und einer Gesamthöhe von 1,70 m zulässig.
- (3) Unzulässig sind bewegliche oder akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbvielfalt, Werbeanlagen in Form von Bildschirmen oder Projektionsflächen sowie Werbung in Form von sogenannten Hochriss-Fahnen.

## **8 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 82 LBO handelt, wer den Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Einfahrten, Stellplätze und Einfriedungen, die Stellung baulicher Anlagen, die äußere Gestaltung von Hauptgebäuden, Nebenanlagen sowie offene und geschlossene (Klein)-Garagen, Wintergärten, Kellerlichtschächte, technische Anlagen und Energiegewinnungsanlagen sowie Werbeanlagen gemäß der Ziffern 1 bis 7 der örtlichen Bauvorschriften.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

## **III. Hinweise**

### **Wald**

Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind auf Grundlage des § 24 LWaldG zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung baulicher Anlagen vor Gefahren

durch Windwurf oder Waldbrand Vorhaben nach § 29 BauGB verboten. Die weiteren Vorschriften gemäß § 34 LWaldG sind zu beachten.

### **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 privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

### **Erhaltenswerte und denkmalgeschützte bauliche Anlagen**

Die nachrichtliche Übernahme der denkmalgeschützten und erhaltenswerten baulichen Anlagen mit Stand vom 01.03.2021 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.

### **Archäologische Interessengebiete**

Innerhalb der archäologischen Interessengebiete ist auf dem Grundstück vor Beginn von Neubauvorhaben eine kostenpflichtige archäologische Voruntersuchung erforderlich. Die archäologische Voruntersuchung ist mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein / der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Werden im übrigen 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.

### **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.