

GEMEINDE SYLT / OT MORSUM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 141

„BI MIIREN OST“

Teil B: Text zum Entwurf

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 VEP Dauerwohnen und Arbeiten (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans dient dem Dauerwohnen und Arbeiten. In den 4 Gebäuden sind zulässig:

- insgesamt 12 Dauerwohnungen (3 Dauerwohnungen je Gebäude) für Personen, die auf der Insel Sylt ihren Lebensmittelpunkt haben bzw. für Betriebsinhaber / Mitarbeiter von Sylter Betrieben. Einzelheiten hinsichtlich der Sicherung des Dauerwohnens regelt der Durchführungsvertrag,
- in den Erdgeschossen der Baufelder B und C sonstige Gewerbebetriebe, Büros und Läden,
- im Baufeld A eine Einheit als Laden, Gewerbe oder Büro.
- Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten und Wettbüros.

1.2 SO Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung (11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ dient vorwiegend dem Dauerwohnen der ortansässigen Bevölkerung sowie dem Dauerwohnen mit integriertem Ferienwohnen.

Zulässig sind:

- Dauerwohnungen, die ausschließlich und auf Dauer einem nicht wechselnden und ortansässigen Personenkreis dienen (Hauptwohnung / Schwerpunkt der Lebensbeziehungen)
- Ferienwohnungen, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen zu gewerblichen Zwecken gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind. (§ 13a, Satz 1 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Im Teilgebiet 1 des VEP Wohnen und Arbeiten darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,65 überschritten werden für:

- oberirdische Stellplatzflächen einschließlich ihrer Zufahrten,
- Zuwegungen,
- Gartenhütten,
- Fahrradabstellanlagen,
- Müllsammelboxen.

Im Teilgebiet 1 des VEP Wohnen und Arbeiten kann die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl für Terrassen von Dauerwohnungen um bis 15 m² für jede im Erdgeschoss gelegene Dauerwohnung überschritten werden.

2.2 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO)

Im Teilgebiet 2 des VEP Wohnen und Arbeiten darf die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

Im sonstigen Sondergebiet Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung darf die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 75% überschritten werden.

3 Höhenbezugspunkt

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung im Bereich der Straße „Bi Miiren“ planzeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkt.

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

4.1 Ausnahmen von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im gesamten Plangeltungsbereich können die festgesetzten Baugrenzen für Terrassen sowie Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m, für Balkone um bis zu 1,50 m, überschritten werden.

5 Nebenanlagen, Einfahrten

Im Teilgebiet 1 des Vorhaben- und Erschließungsplans Wohnen und Arbeiten sind im Bereich der vier Erdgeschosswohnungen je eine Gartenhütte von 15 m³ zulässig.

Im festgesetzten Sondergebiet sind je Baugrundstück Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur bis zu einem Gesamtvolumen von 30,00 m³ zulässig.

Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet ist je Baugrundstück höchstens eine Einfahrt mit einem Einfahrtsbereich von maximal 3,50 m zulässig.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm ist für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die zur Dimensionierung des passiven Schallschutzes maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 sind entsprechend folgender Abbildungen festgesetzt.

Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

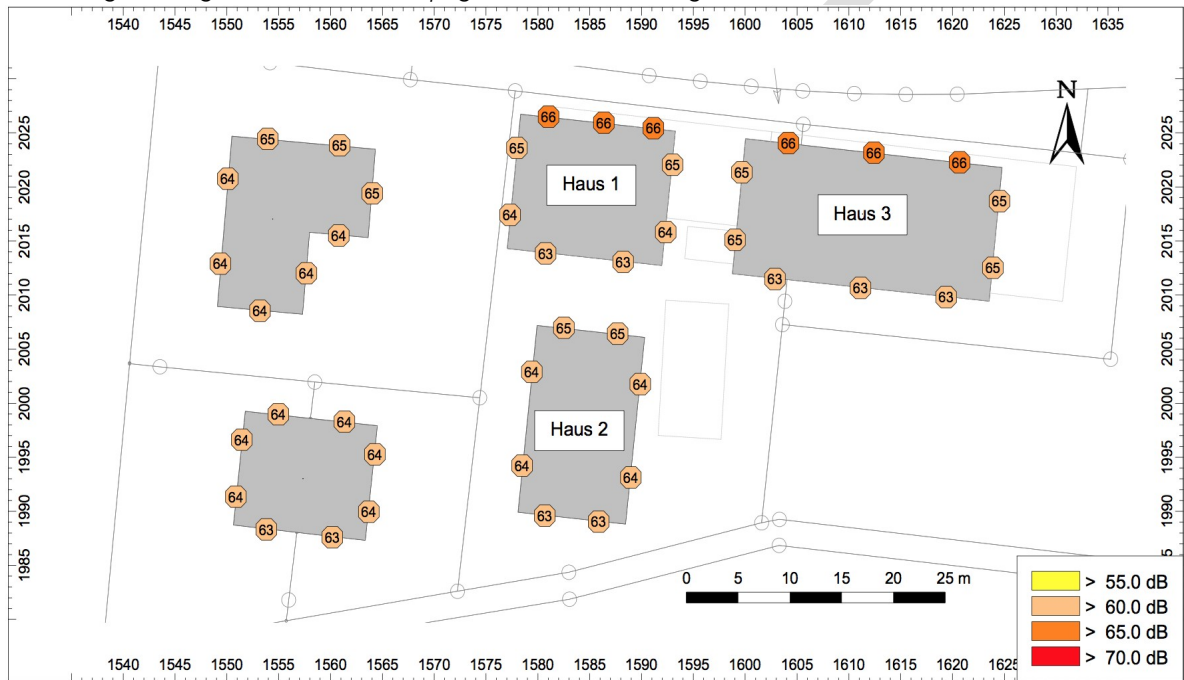
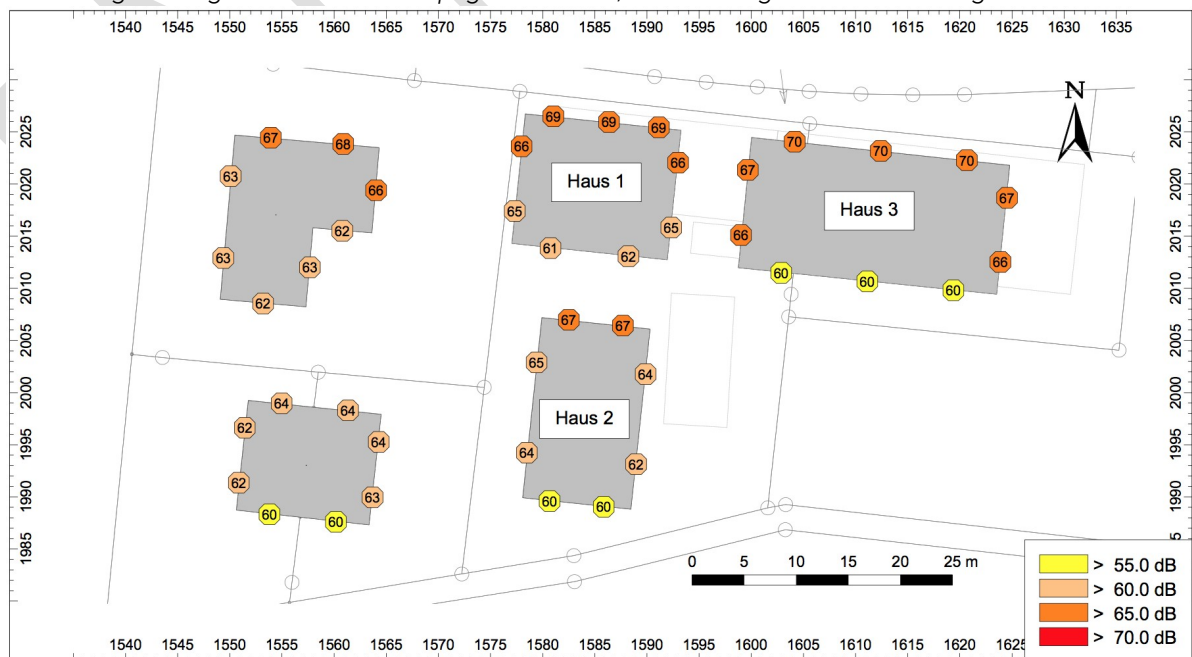


Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Zum Schutz der Nachtruhe sind bei Beurteilungspegeln aus Verkehrslärm von größer 45 dB(A) nachts für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Für Neu-, Um- und Ausbauten sind an den Gebäudefassaden, an denen der Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags überschritten wird, sind die Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 64 dB(A) eingehalten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15,20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle zum Erhalt festgesetzten Bäume sind arttypisch dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans sind 10 heimische Laubbäume als Hochstamm, 3xv, mit einem Stammumfang von 14-16 cm in 1,0 m Höhe an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 5 m in alle Richtungen abweichen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

7.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.4 Dachbegrünung

Im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans müssen alle Dächer dauerhaft und fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen.

7.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Grundstücks ist zu erhalten und darf nicht verändert werden.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

8 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8.1 Gestaltungssatzung

Für das festgesetzte sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Fremdenbeherbergung“ gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sylt.

Für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teilgebiete 1 und 2) wird festgesetzt, dass die Regelungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sylt keine Anwendung finden. Dort gelten die nachstehend festgesetzten gestalterischen Vorschriften.

8.2 Fassaden

Als Fassadenmaterial ist rotes Ziegelverblendmauerwerk zulässig.

Die Nordfassaden der Gebäude Bi Miiren 14 und 18 (Baufelder B und C) können in den Obergeschossen in Holz oder in Materialien mit holzähnlicher Optik gestaltet werden. Als Farbtöne sind zulässig: braun, grau und anthrazit.

Glänzende Fassadenmaterialien (z. B. glasierte Klinker) sind unzulässig.

8.3 Dachmaterialien

Im Teilgebiet 1 des VEP Wohnen und Arbeiten sind nur Gründächer zulässig. Im Teilgebiet 2 sind auch gewellte Dachsteine bzw. Dachpfannen zulässig.

Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig (z. B. glasierte Dachziegel).

8.4 Dachneigungen

Im Teilgebiet 1 des VEP Wohnen und Arbeiten sind geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 24° und 40° zulässig. Die Dächer der Gebäude Bi Miiren 14 und 18 (Baufelder B und C) können auch asymmetrisch ausgebildet sein.

Im Teilgebiet 2 sind auch Walmdächer mit Dachneigungen bis zu 45° Dachneigung zulässig.

8.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für gewerbliche Nutzungen am Gebäude zulässig. Sie sind flach auf der Außenwand bis maximal zur Oberkante des Erdgeschosses anzubringen. Die Größe darf maximal 5 % der jeweiligen Erdgeschoss-Außenwandfläche, jedoch höchstens 1,5 m² pro Gebäude betragen.

Unzulässig sind Leuchtschilder und Lichtwerbung in grellen Farben und Farbenvielfalt sowie mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht.

9 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine

Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von diesen Vorschriften errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

10 Sicherung der Wohnnutzung

Dauerwohnungen sollen im Plangebiet Personen vorbehalten werden, die auf der Insel Sylt ihren Lebensmittelpunkt haben bzw. hier erwerbstätig sind. Ferienwohnungen sollen zur Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis vorgesehen werden. Die entsprechende Sicherung zu den vorgenannten Zwecken erfolgt durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag.

11 Archäologische Denkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

12 Artenschutz

Gemäß der Aussage der Artenschutzrechtliche Stellungnahme ist folgende Bauzeitenregelung zu beachten:

Der Abriss des Gebäudebestands darf nur außerhalb der Brutvogelzeit im Zeitraum vom 1.10. – 28.2. erfolgen. Abweichend kann der Abriss auch außerhalb dieser Frist erfolgen, wenn zuvor durch eine erneute Besatzkontrolle eine Nutzung der Gebäude durch Vögeln ausgeschlossen werden kann.

Folgende Ersatzquartiere sind zu schaffen:

Ortsnahe, fachgerechte Anbringung von vier Halb- oder Nischenbrüterhöhlen (z.B. Halbhöhle 2H (Anbringung nicht an Bäumen) oder Nischenbrüterhöhle 1N der Firma Schwegler oder Nistkasten für Nischenbrüter NBH der Firma Hasselfeldt)). Möglich ist auch die Verwendung von entsprechenden Nisteinbausteine.

13 DIN-Normen

Die DIN-Norm 4109, die für das Verständnis der Festsetzung zu „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ erforderlich ist, wird im Rathaus der Gemeinde bereitgehalten.

14 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 141 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) in zwei Karten mit Stand 07.09.2021.

* * *