

**Gemeinde List auf Sylt**  
**Zum Bebauungsplan Nr. 70 „Kirchenweg“**

**Teil B der Satzung – Text**

für das Gebiet Kirchenweg zwischen Kirche und Alte Dorfstraße

**I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Sondergebiete SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ dient dem Dauerwohnen sowie der Touristenbeherbergung

Zulässig sind

- Dauerwohnungen, das heißt Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde haben. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässiger Weise seinen Hauptwohnsitz i.S.v § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.
- Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich je einer Betreiberwohnung
- Räume für freie Berufe

Für jede Gebäude-Einheit (Gebäude im Sinne der Landesbauordnung = je Einzelhaus / je Doppelhaushälfte) ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

**2. Bestandssichernde Festsetzung für größere Gebäude**

Änderungen und Nutzungsänderungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in dieser Satzung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

**3. Abweichung von den Baugrenzen bei den denkmalgeschützten Gebäuden**

Bauliche Änderungen der denkmalgeschützten Gebäude sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dabei darf in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in geringem Umfang von den Baugrenzen abgewichen werden.

#### **4. Überschreitung der GRZ durch besondere Anlagen**

Die GRZ darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

#### **5. Terrassen**

Terrassen dürfen die festgesetzte GRZ um 20 m<sup>2</sup> überschreiten. Dabei ist gleichzeitig eine Überschreitung der Baugrenze um dieses Maß zulässig, sofern sowohl die Breite als auch die Tiefe der Überschreitung max. 5 m betragen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

#### **6. Versickerung von Regenwasser**

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 84 LBO)**

Im Geltungsbereich ist die Ortsgestaltungssatzung anzuwenden. Ausgenommen hiervon ist folgender Absatz: § 10 (2) der OGS hat im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans keine Gültigkeit.

### **III. HINWEISE**

Der Geltungsbereich liegt überwiegend innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes, gilt aber aufgrund der Deiche als vor Hochwasser geschützt.

Wenn bei 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 der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.