

## 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 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,
  - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen,
  - der Versorgung des Gebietes dienende Läden.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  - 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,
  - nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke.
- (4) Je Gebäude mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) ist mindestens eine (1) Dauerwohnung vorzusehen.
- (5) In Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) sind mindestens 85,00 m<sup>2</sup> Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen. Davon abweichend sind in Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) mit einer Geschossfläche von weniger als 130 m<sup>2</sup> mindestens 65 m<sup>2</sup> der Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen.
- (6) In Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit überwiegend einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung sind mindestens 10 % der zulässigen 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)
- (7) Aufenthaltsräume von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen und Zimmer für die Fremdenbeherbergung in Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind nur in Geschossen zulässig, die vollständig oberhalb der Geländeoberfläche liegen (Erdgeschoss und Obergeschosse).

## 1.2 Sonstiges Sondergebiet „SO 2 - Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“

- (1) Das sonstige Sondergebiet 2 „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ dient vorwiegend 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 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,
  - 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,
  - 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:
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Je Gebäude mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) ist mindestens eine (1) Dauerwohnung vorzusehen.
- (5) In Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) sind mindestens 85,00 m<sup>2</sup> Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen. Davon abweichend sind in Gebäuden mit Wohnungen (Dauerwohnungen oder Ferienwohnungen) mit einer Geschossfläche von weniger als 130 m<sup>2</sup> mindestens 65 m<sup>2</sup> der Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen.
- (6) Abweichend von den Absätzen (4) und (5) sind im SO 2.2 50 % der zulässigen Geschossfläche als Dauerwohnraum zu nutzen.
- (7) In Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit überwiegend einzelnen Zimmern für die Fremdenbeherbergung sind mindestens 10 % der zulässigen 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)
- (8) Aufenthaltsräume von Dauerwohnungen und Ferienwohnungen und Zimmer für die Fremdenbeherbergung in Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind nur in Geschossen zulässig, die vollständig oberhalb der Geländeoberfläche liegen (Erdgeschoss und Obergeschosse).

## 2 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

- (1) In Gebäuden mit Wohnungen sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise ist bei einer Grundstücksgröße von über 800 m<sup>2</sup> je weitere angefangene 400 m<sup>2</sup> eine zusätzliche Wohnung zulässig, wenn nur ein Gebäude auf dem Grundstück errichtet wird und eine maximale Anzahl von sechs Wohnungen nicht überschritten wird.
- (2) Von der Festsetzung 2 (1) ausgenommen ist das Sondergebiet 2.2.
- (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 der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
- (2) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen 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. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.
- (3) Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.
- (4) Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 2,40 m, im SO 3.2 beträgt sie 3,20 m. Davon sind ausgenommen die Traufen von Walmen und Krüppelwalmen. Die First- und Trauflinien sind waagrecht anzuordnen und parallel zueinander auszurichten.
- (5) Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Tiefe von 3,50 m unter der Oberkante Erdgeschossfußboden zulässig.
- (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 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.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 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.

- (8) 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 sowie Stellung baulicher Anlagen**

- (1) Terrassen können die Baugrenzen bis zu 5,00 m überschreiten. Terrassen von Schank- und Speisewirtschaften können die Baugrenzen um 10,00 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.
- (3) Stellplätze sind auf den Teilflächen zwischen den seitlichen Grundstücksgrenzen und Wand des Hauptgebäudes sowie ihrer geradlinigen Verlängerung zur Grundstücksgrenze entlang der festgesetzten Verkehrsfläche zu errichten. Ausnahmsweise können Stellplätze auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht zugelassen werden, wenn sie als Parkspuren mit 2 x 0,50 m Breite und dazwischenliegender Durchgrünung hergestellt werden und zu öffentlichen Verkehrsfläche mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten.

Offene oder geschlossene (Klein-)Garagen gemäß § 12 BauNVO, Einfahrten zu Tiefgaragen sowie Nebengebäude sind ab 1,50 m hinter der straßenseitigen Gebäudeflucht und deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zu errichten. Bauliche Nebenanlagen, die eine Höhe von 1,50 m übersteigen, sind zudem auf den Teilflächen der Baugrundstücke zwischen den Grundstücksgrenzen entlang der festgesetzten Verkehrsfläche und der straßenseitigen Gebäudeflucht nicht zulässig.

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

- (4) 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.

#### **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 400,00 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. Dies gilt nicht innerhalb des dargestellten Waldschutzstreifen von 20,00 m.
- (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. die Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingehalten werden.

- (3) 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, können ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen, Instandsetzungen und bauliche Erweiterungen zugelassen werden, wenn
1. die bauliche Anlage und die geplanten Maßnahmen die Anforderungen an die Erhaltung gemäß § 172 BauGB oder an das Denkmalschutzgesetz erfüllen,
  2. die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird oder sich die genehmigte Grundfläche nicht erhöht und
  3. die Festsetzungen zu den allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eingehalten werden.
- (4) 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 zur Art der baulichen Nutzung vollständig eingehalten werden. Für das SO 2.2 gilt zusätzlich, dass sich die Anzahl an Wohnungen (Wohnungen und Ferienwohnungen) nicht erhöhen darf.
- (5) Bei vorhandenen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten baulichen Anlagen, die innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten verminderten Waldabstandes von 20,00 m liegen darf sich zusätzlich zu den Voraussetzungen der Absätze (2) und (4) die Beeinträchtigung des Schutzzweckes bzw. die Gefahren nach § 24 LWaldG nicht erhöhen. Die Bestimmungen des Landeswaldgesetzes sind zu beachten.

### III. Hinweise

#### Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Corylus avellana	Haselnuss
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Craetagus laevigata	Weißdorn
Betula pendula	Hänge-Birke	Craetagus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Cyrisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Buche	Genista tinctoria	Färberginster
Fraxinus excelsior	Esche	Hedera helix	Efeu
Malus sylvestris	Holzapfel	Ilex aquifolium	Ilex
Pyrus communis	Wildbirene	Ligustrum vulgare	Liguster
Quercus robur	Stieleiche	Malus sylvestris	Holzapfel
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus spinosa	Schlehe
Ulmus minor	Feldulme	Pyrus communis	Wildbirene
Ulmus glabra	Bergulme	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Sorbus intermedia	Schwedische Maulbeere	Salix aurita	Ohr-Weide
		Salix carprea	Salweide
		Salix repens ssp. Argentea	Kriechweide
		Salix rosmarinifolia	Lavendelweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Ulex europaeus	Stechginster
		Viburnum opulus	Schneeball

### **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 privat-rechtlich 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 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 Denkmalbereichen, die geeignet sind, diese zu beeinträchtigen, bedürfen der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde. Veränderungen von erhaltenswerten Gebäuden bedürfen der Genehmigung der Gemeinde Sylt.

### **Archäologische Interessengebiete**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Eine Kartendarstellung und weitere Hinweise sind in der Begründung enthalten. Innerhalb der archäologischen Interessengebiete bedürfen Erdarbeiten der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ist daher frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen.

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.

### **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.