

Gemeinde Hörnum (Sylt)

8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 „Weiße Siedlung Mitte“ für das Gebiet Strandstraße

Teil B – Text

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiete SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“

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

Zulässig sind

- Dauerwohnungen. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise 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 der Betreiberwohnungen
- Räume für freie Berufe

Für jede Gebäude-Einheit (Gebäude im Sinne der Landesbauordnung = je Hausscheibe / Doppelhaushälfte / je Einzelhaus) sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Wohnungen im Sinne dieser Festsetzung sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen. Je Gebäude-Einheit ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen, diese muss mindestens 51 % der Geschossfläche (GF) einnehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Anbauten und Versiegelung durch Nebenanlagen

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Firsthöhe ist die obere Schnittkante der Oberflächen zweier Dachseiten. Untere Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn auf Höhe der Mitte der Schnittlinie des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Fahrbahn, mit der das Baugrundstück die längere Grenze hat. Die Firsthöhe darf nur durch untergeordnete Gebäudeteile (Schornstein, Antenne etc.) überschritten werden.

2.2 Versiegelung durch Nebenanlagen

Innerhalb der Sondergebiete SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 100 m² überschritten werden.

2.3 Bestandssichernde Festsetzungen

Bauliche Änderungen im Bestand und Nutzungsänderungen an Gebäuden, in denen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses mehr als unter der Festsetzung Nr. 1

festgesetzte Wohnungen genehmigt sind, sind zulässig, sofern sich die Anzahl der vorhandenen Wohnungen nicht weiter erhöht.

2.4 Überschreitung der Baugrenzen

Die seitlichen und hinteren Baugrenzen dürfen durch zum Haus gehörende Anlagen (wie Podeste oder Kellerabgänge) bis zu einer Tiefe von 1,20 m überschritten werden

3. Festsetzungen zu besonderen Anlagen

3.1 Terrassen und Wintergärten

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Wintergärten ist an der rückwärtigen Gebäudeseite zulässig, sofern die Tiefe des Wintergartens 4 m und die Breite des Wintergartens 5 m nicht überschreitet. Alternativ gilt diese Festsetzung für eine (überdachte) Terrasse an der rückwärtigen Gebäudeseite, sofern die vorstehenden Maße eingehalten werden. Die GR eines Wintergartens oder einer Terrasse darf die festgesetzte Grundfläche um 20 m² überschreiten.

4. Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft

4.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern der Bodenaufbau dies zulässt.

4.2 Versiegelung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

II. Nachrichtliche Übernahme

Das Plangebiet befindet sich vollständig in einem Risikogebiet gem. § 73 WHG. (ausweislich der HWRK 200 (= Hochwasserrisikokarte für seltene Hochwasserereignisse, hier: 200-jähriges Hochwasser)). Daher besteht für das gesamte Plangebiet ein Bauverbot im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. („*Bauliche Anlagen dürfen in Hochwasserrisikogebieten nicht errichtet oder wesentlich geändert werden.*“.)

Die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen haben Bestandsschutz. Nicht unter bauliche Anlagen im Sinne des § 82 LWG fallen Terrassen in einfacher Bauweise, Stellplätze, Zufahrten, Zäune und Carports in offener Bauweise, u. ä.. Diese Anlagen können im Rahmen der Festsetzungen zu den Nebenanlagen unbeschränkt errichtet werden.

Für Wintergärten (je nach Bauart) besteht dem Grunde nach ein Bauverbot. Deshalb müssen Maßnahmen zur Minderung des Hochwasserrisikos getroffen werden (Beispiele hierzu vgl. Pkt. 4.3 der Begründung).

Die Maßnahmen sind mit der unteren Küstenschutzbehörde (LKN) abzustimmen, da nur diese von den Bauverboten im Hochwasserrisikogebiet eine Ausnahme erteilen kann.

III. Hinweise

Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Hörnum (Sylt) aus dem Jahr 2015. Die Festsetzungen sind zu beachten.

Ortsgestaltungssatzung Teilbereich „Weiße Siedlung“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Teilbereich „Weiße Siedlung“ (2015). Die Festsetzungen sind zu beachten.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Diese ist zu beachten.

Planungsrechtlicher Hinweis

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 6 wird durch die vorliegende Änderung in seinen überdeckten Teilbereichen ersetzt, sobald diese in Kraft tritt.

Kampfmittel

Im Boden könnten sich Kampfmittel befinden. Deshalb sollte vor Beginn von Hoch- und Tiefbauarbeiten der Kampfmittelräumdienst in die Planungen einbezogen werden.