

Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)

___ . Ausfertigung

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3

für das Gebiet südlich der Straße Süder Wung, westlich der Umgehungsstraße L 24, nördlich Grenzweg und östlich Westerlandstraße im Ortsteil Wenningstedt

Auf Grundlage von § 10 BauGB wird durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ die folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das oben benannte Gebiet, bestehend aus dem Textteil B, erlassen:

-Es gilt die BauNVO 2017-

Teil B der Satzung: Text

1. Die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 werden wie folgt geändert, bzw. ergänzt:

Der Punkt „3. Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen“ wird in „Zulässige Grundflächen und Höhen besonderer Anlagen“ umbenannt und wie folgt geändert:

Der 1. Satz wird gestrichen und durch die nachfolgenden Sätze ersetzt:

„Durch oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, darf die zulässige Grundfläche um bis zu 150% überschritten werden.

Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche für die oberirdischen Hauptbaukörper um bis zu 15% überschreiten, wenn zugleich alle nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;*
- b) Mindestabstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze;*
- c) bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.*

Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert werden, es sei denn es handelt sich um in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme, oder es sind für die unterkellerten Bereiche folgende Bedingungen zutreffend:

- a) Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;*
- b) Mindestabstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze;*
- c) bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.*

Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Satz 1 anzurechnen.

Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen von Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss bis Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss, zulässig. Die maximale Höhe von 3,50 m gilt sinngemäß auch für in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme.

Von den vorgenannten Bestimmungen kann abgewichen werden, wenn Naturschutzbelange dies erfordern.

2. Die bestehenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 – 3. Änderung werden wie folgt ergänzt:

Nach dem Punkt „7. Einschränkung der Ortsgestaltungssatzung (§ 84 LBO)“ wird der nachfolgende neue Punkt 8 eingefügt:

8. Zulässige Grundflächen und Höhen besonderer Anlagen

„Durch oberirdische Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, darf die zulässige Grundfläche um bis zu 150% überschritten werden.

Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche für die oberirdischen Hauptbaukörper um bis zu 15% überschreiten, wenn zugleich alle nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

- a) Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;
- b) Mindestabstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze;
- c) bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.

Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert werden, es sei denn es handelt sich um in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme, oder es sind für die unterkellerten Bereiche folgende Bedingungen zutreffend:

- a) Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;
- b) Mindestabstand von 3,00m zur Grundstücksgrenze;
- c) bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.

Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß Satz 1 anzurechnen.

Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen von Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss bis Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss, zulässig. Die maximale Höhe von 3,50 m gilt sinngemäß auch für in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme.

Von den vorgenannten Bestimmungen kann abgewichen werden, wenn Naturschutzbelange dies erfordern.

II. Hinweise

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet „Inselkern Sylt“, Schutzzone III. Die Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt vom 27. Januar 2010 ist zu beachten.

Archäologie

Das Plangebiet liegt in einem archäologischen Interessengebiet. Der als archäologisches Interessengebiet ausgewiesene Bereich ist gemäß § 12 (2) 6 DSchG SH eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 (1) DSchG SH unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein nach § 12 DSchG SH erforderlich. Die Denkmalschutzbehörde ist über Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind dafür der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Wenningstedt.

Auslegungsexemplar - Auslegung vom 05.02.2024 - 08.03.2024

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom **13.06.2022**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Sylter Rundschau am **06.07.2022** erfolgt. Durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom **11.09.2023** wurde der Aufstellungsbeschluss geändert. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde durch Abdruck in der Sylter Rundschau am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **13.06.2022** wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
4. Die Gemeindevertretung hat am **11.09.2023** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung waren in der Zeit vom _____ bis zum _____ im Internet unter der Adresse www.syltgis.de veröffentlicht und auch über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich. Ergänzend haben die Planunterlagen während der folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 08:00 Uhr – 12:30 Uhr sowie Montag und Donnerstag von 14:00 Uhr – 17:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt während der folgenden Zeiten: Montag bis Freitag von 08:00 Uhr – 12:30 Uhr, Montag und Donnerstag von 14:00 Uhr – 17:00 Uhr, nach § 4 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während des Veröffentlichungszeitraumes von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am _____ in der Sylter Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Amt Landschaft Sylt,

Der Amtsvorsteher

7. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig,

Jan Fiedler

(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Amt Landschaft Sylt,

Der Amtsvorsteher

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am In Kraft getreten.

Amt Landschaft Sylt,

Der Amtsvorsteher