

Gemeinde List auf Sylt
Zum Bebauungsplan Nr. 71 „Hafenstraße Nordabschnitt“

Teil B der Satzung – Text

Für das Gebiet Hafenstraße Hausnummern 20 bis 38

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

Aufgrund von § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird Wohnungsnutzung auf Personen mit Lebensmittelpunkt in List auf Sylt beschränkt. Eine solche 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.

Aufgrund von § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen des § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Baugebietes.

2. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

3. Versiegelung durch besondere Anlagen

Im **WR** mit einer zulässigen **GR von 210 m²** darf die zulässige Grundfläche (GR) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 300 m² überschritten werden.

Im **WR** mit einer zulässigen **GR von 420 m²** darf die zulässige Grundfläche (GR) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 1.500 m² überschritten werden.

Im **WR** mit einer zulässigen **GRZ von 0,16** darf die zulässige Grundfläche (GR) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 100 % überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise darf die Gebäudelänge max. 40 m betragen. Diese Länge gilt sowohl für Einzelgebäude als auch für aneinander gebaute Gebäude (bspw. Doppelhäuser).

5. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 3.000 m². Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung eine kleinere Größe haben, gilt diese Größe als Mindestgrundstücksgröße.

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 gilt die Ortsgestaltungssatzung mit folgenden Ausnahmen:

- Abweichend von § 6 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 ausschließlich Satteldächer zulässig.
- § 5 der OGS (Fenster und Türen) findet im Geltungsbereich keine Anwendung
- § 6 Abs. 3 und 4 der OGS (Dächer) findet im Geltungsbereich keine Anwendung
- § 8 der OGS (Wintergärten) findet im Geltungsbereich keine Anwendung
- § 9 der OGS (Garagen, überdeckte Stellplätze und Zufahrten) findet im Geltungsbereich keine Anwendung
- § 10 Abs. 1 bis 3 der OGS (Nebenanlagen) findet im Geltungsbereich keine Anwendung

III. HINWEISE

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.

Im überplanten Gebiet dürfen (außer den nach schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen) keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern können.

Die Gebäude-Vorflächen liegen innerhalb des 150-m-Küstenschutzstreifens. Hier besteht im Grundsatz ein Bauverbot gemäß Landeswassergesetz. Der Bebauungsplan sieht hier keine Baumöglichkeiten vor. Sollte die Errichtung von Nebenanlagen geplant werden, ist ein Antrag auf küstenschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) zu stellen.

Im Geltungsbereich könnten noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Dies sollte vor dem Eingriff in die Böden abgeklärt werden.

§ 248 BauGB regelt, dass für Maßnahmen zur Energieeinsparung (beispielsweise Gebäudedämmung) als auch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie Überschreitungen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung in geringfügigem Maß zulässig sind. Auch darf unter bestimmten Bedingungen von den Baugrenzen und der Bauweise abgewichen werden.