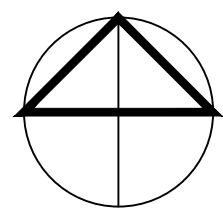


# SATZUNG DER GEMEINDE SYLT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 FÜR DAS GEBIET "WESTLICH DES ZIEGELIHWEGES, SÜDLICH STRÖN'WAI UND NÖRDLICH DES KOOGWEGES IM ORTSTEIL TINNUM"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt vom ..... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "westlich des Ziegeleiweges, südlich Strön'wai und nördlich des Koogweges im Ortsteil Tinnum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 8)



MAßSTAB 1 : 1000



## TEIL B - TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
§ 9 BauGB, BauNVO

### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

- Die festgesetzten Sondergebiete SO 1 bis SO 3, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung Campingplatzgebiet -Campingplatz- dienen dem vorübergehenden, zeitlich begrenzten Abstellen von Zelt- und Wohnwagen zu Zwecken der Erholung auf maximal 140 Standplätzen sowie den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes. Zulässig sind:
  - touristisch genutzte Standplätze für Zelte und Wohnwagen,
  - maximal 35 Dauerstandplätze für Wohnwagen ausschließlich im Teilgebiet SO 1,
  - Gebäude, die der Ver- und Entsorgung sowie der Unterhaltung des Plangebietes und der Unterbringung von Gemeinschaftseinrichtungen (Küchen, Aufenthaltsraum) und sanitäre Standorten (Baufelder mit besonderem Nutzungszweck) mit den zugelassenen Nutzungen entsprechend Textziffer 1.3. a) bis d),
  - Anlagen für die Freizeitgestaltung auch innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sowie
  - Einrichtungen für den Betrieb und die Unterhaltung des Gebietes einschließlich von Standorten für E-Ladestationen sowie die Ver- und Entsorgung der Wohnwagen auch innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsflächen.
- Innerhalb der festgesetzten Baufelder 1 bis 5 mit besonderem Nutzungszweck werden folgende Regelungen zur Art der zulässigen Nutzung getroffen:
  - Im Baufeld 1 mit der Zweckbestimmung -Rezeption / Versorgung- sind Anlagen zur Unterhaltung des Gebietes (Rezeption, Büro), Gemeinschaftseinrichtungen (Küchen, Aufenthaltsraum) und sanitäre Anlagen sowie maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.
  - In den Baufeldern 2 und 3 mit der Zweckbestimmung -Gastronomie / Kiosk- sind eine Schank- und Speisewirtschaft sowie ein Kiosk -einschließlich der notwendigen Funktions-, Lager-, Personal- und Sanitärräume zulässig-, die vorrangig der Versorgung des Gebietes dienen.
  - Im Baufeld 4 mit der Zweckbestimmung -Versorgung- sind sanitäre Anlagen und Einrichtungen zulässig.
  - Im Baufeld 5 mit der Zweckbestimmung -Betriebshalle- sind Anlagen und Einrichtungen für die Unterhaltung und Pflege des Gebietes zulässig.
- Die für die Baufelder mit besonderem Nutzungszweck festgesetzten Grundflächen dürfen zugunsten von unselbständigen, an das Gebäude herangebaute Terrassen um maximal 15 % erhöht werden.
- Innerhalb des Plangebietes darf -zusätzlich zu der Flächenversiegelung in den Baufeldern 1 bis 5- die maximal zu versiegelnde Grundfläche eine Größe von
  - 1.800 m<sup>2</sup> für die als private Verkehrsflächen festgesetzten Erschließungsflächen,
  - 3.500 m<sup>2</sup> zugunsten von Erschließungsflächen innerhalb der Sondergebiete, die nicht als private Verkehrsflächen festgesetzt sind, Wege- und Platzflächen sowie Anlagen zur Freizeitgestaltung (z.B. Spielgeräte und -flächen, Grillhütte) innerhalb der festgesetzten Sondergebiete und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage / Spielplatz- und
  - 6.000 m<sup>2</sup> zugunsten der Befestigung von Stellplätzen innerhalb der Sondergebiete 1 bis 3 des Campingplatzgebietes.nicht überschreiten.

### 2) Höhe der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- Innerhalb des Plangebietes darf die Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens der baulichen Anlagen innerhalb der Baufelder 1 bis 5 eine Höhe von 0,50 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Bodens innerhalb des jeweiligen Baufeldes nicht überschreiten.
- Die in der Planzeichnung für die Baufelder 1 bis 5 festgesetzten, maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Gebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.
- Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

### 3) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

- Garagen und Carports sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Grünflächen, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden, zulässig.

### 4) Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)

- Bei Abgang anzupflanzender Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen entsprechend der Artenlisten vorzunehmen. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der festgesetzten privaten Grünflächen sowie zur Gliederung der Standplatzflächen sind standortgerechte und heimische Laubholzhecken entsprechend der Artenliste anzupflanzen. Für die zweireihig anzulegende Anpflanzung ist 3 x verpflanzte Baumschulqualität zu verwenden. Es sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Ziergehölze sind unzulässig. (Hinweis: Artenlisten im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)  
Die Hecken dürfen zugunsten von Durchgängen für Wegeverbindungen bis zu einer maximalen Breite von 1,50 m unterbrochen werden.
- Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage und Spielplatz- ist, soweit sie nicht als Wege- und Platzfläche oder zulässige Nebenanlagen zur Freizeitgestaltung genutzt werden, als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Die nicht als Standplätze versiegelten Flächen der Stellplätze sind als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten.
- Innerhalb der Standplatzflächen entlang der Grenzen des Plangebietes ist zu den angrenzenden Bepflanzungen ein 1,50 m breiter Saumstreifen von jeglicher Nutzung freizuhalten und als Rasen- / Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Abgrenzung der Fläche ist in geeigneter Weise kenntlich zu machen.  
Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Rahmen der notwendigen Profilierung der Standplätze dürfen innerhalb des Saumstreifens 0,50 m nicht überschreiten.

### 5) Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrzeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrzeichen ist unzulässig.  
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.  
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schiffsamt Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB, § 86 LBO

### 6) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen § 86 (1) 1 LBO

- Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur in rotem bis rotbraunem, gelbem, weißem oder weiß geschlammtem sowie mit Mischttönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk zulässig.  
Zulässig ist auch die Gestaltung mit einer Holzverkleidung aus flachen, naturbelassen oder farblos lasierten Brettern.  
Für Teilflächen der Fassaden bis zu einem maximalen Flächenanteil je Fassadenseite von 40% und für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.  
Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie die Verwendung von Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.
- Im gesamten Plangebiet ist die Gestaltung der Fassaden von hochbaulichen Nebenanlagen (z.B. Unterstände, Grillhütte) nur mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert zulässig.  
Fassadenverkleidungen aus Kunststoff sowie die Verwendung von Leucht- und Signalfarben sind unzulässig.
- In den Baufeldern 1, 2 sowie 4 und 5 sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Krüppelwalmdächer sowie im Baufeld 3 ausschließlich Flachdächer zulässig.  
Die Dachneigung darf
  - in den Baufeldern 1 und 2 mit besonderem Nutzungszweck 40° bis 50° und
  - in den Baufeldern 4 und 5 mit besonderem Nutzungszweck 25° bis 35° betragen.
- In allen Baufeldern mit besonderem Nutzungszweck sind die geneigten Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken.  
Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.
- In den Baufeldern 3 bis 5 mit besonderem Nutzungszweck dürfen die geneigten Dächer der Hauptgebäude auch als Gründach ausgebildet werden oder mit nicht reflektierenden Metalleindeckungen hergestellt werden.

- In den Baufeldern 1 und 2 mit besonderem Nutzungszweck sind Dachgauben und Dachaufbauten auf geneigten Dachflächen nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 5,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.  
Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.
- In den Baufeldern 3 bis 5 mit besonderem Nutzungszweck sind Dachaufbauten unzulässig.

### 6.7 Im gesamten Plangebiet sind Dacheinschnitte unzulässig.

- Im gesamten Plangebiet ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) auf den Hauptgebäuden ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig. Zu Örtgängen, Firsen und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.  
Abweichungen von den vorgenannten Regelungen sind zulässig, wenn die gesamte Dachfläche als Solardach ausgebildet wird und die Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie die Dachhaut bilden.

- Im gesamten Plangebiet sind folgende Regelungen für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:
  - Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
  - Die Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung als Hinweisgeber ausgeführt werden. Hiervon ausgenommen sind nur Schilder zum Standort des Betriebes sowie seiner Betriebsart.
  - Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
  - Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss unterhalb der Traufe und bei Gieblflächen auf den Bereich bis unterhalb der Fensterbrüstungen der Giebelfenster des Dachgeschosses zu begrenzen.
  - Werbeanlagen haben eine maximale Höhe von 0,75 m und eine maximale Größe von 3,00 m<sup>2</sup> nicht zu überschreiten und sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie durch Größe, Form und Farbe den Gesamteindruck der Einzeifassaden nicht beeinträchtigen sowie fassadengliedernde Gestaltungselemente nicht überdeckt werden, wie z. B. Pfeiler, Gesimse, Fenster- und Türöffnungen.

### 7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen § 86 (1) 5 LBO

- Im gesamten Plangebiet sind -mit Ausnahme der als private Verkehrsfläche festgesetzten Flächen- die versiegelten Anteile der ebenerdigen Stellplatzflächen, Wege- und Platzflächen sowie die sonstigen Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

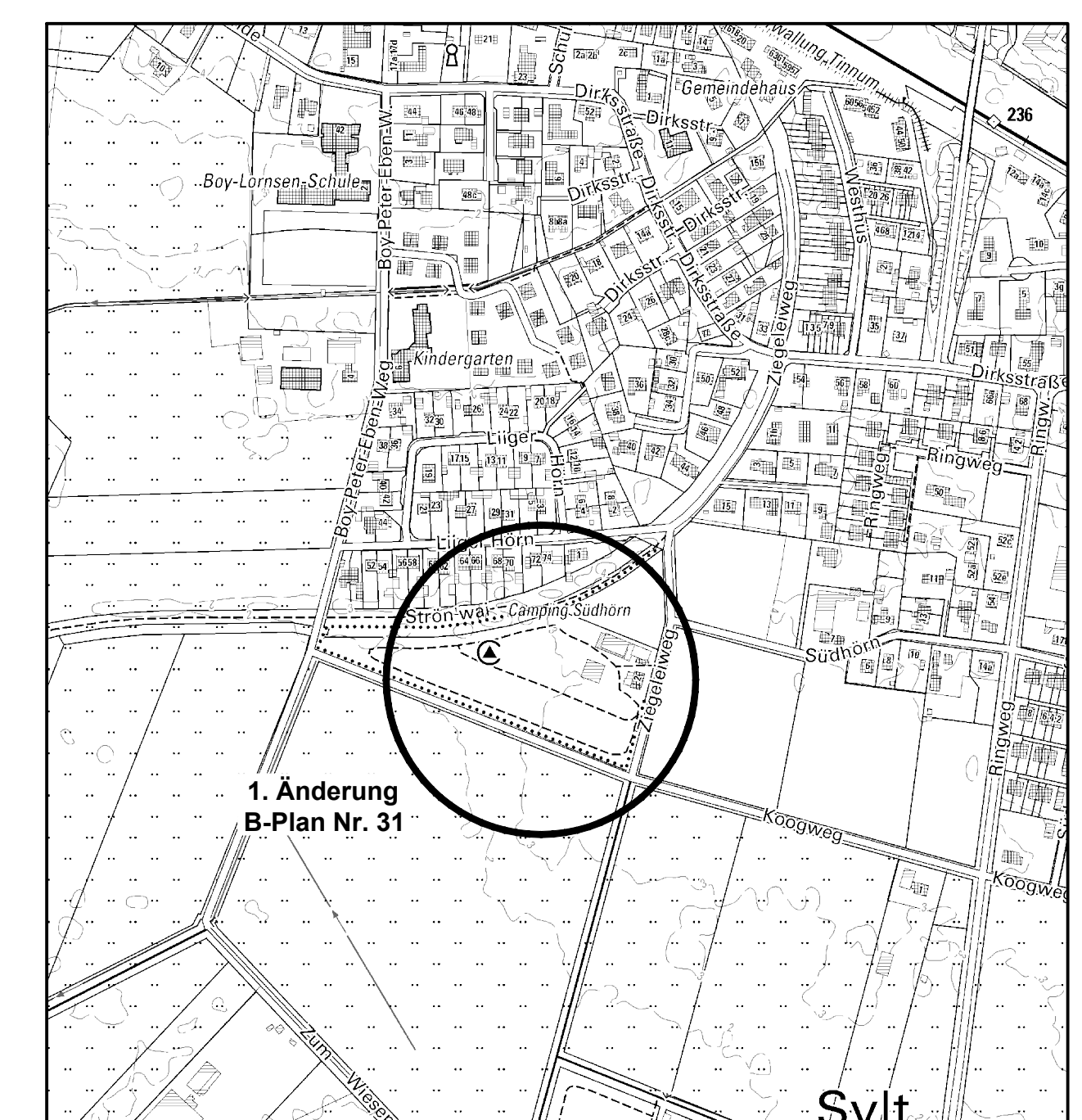
### HINWEISE

- Die Regelungen der Satzung der Gemeinde Sylt nach § 172 BauGB über die Erhaltung baulicher Anlagen -Erhaltungsgelände Ortsteil Tinnum- vom 27.11.2010 ist innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht anzuwenden.
- Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG in einer Größe von ... m<sup>2</sup> erfolgen durch ...
- Das Plangebiet befindet sich mit seinem westlichen Rand innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Auf die Beachtung der in der biotop- und artenschutzrechtlichen Bewertung beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zu Bauzeitenregelungen wird ausdrücklich hingewiesen. Die beschriebenen Vorgaben sind zwingend umzusetzen.
- Die Nichtbeachtung der örtlichen Bauvorschriften stellt eine Ordnungswidrigkeit nach § 84 LBO SH dar. Ordnungswidrigkeit gemäß § 84 Abs. 1 LBO SH handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach dieser Satzung erlassenen, unter den Textziffern 6.1 bis 7.1 aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können bei der Inselverwaltung der Gemeinde Sylt eingesehen werden.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bau- und Planungsausschuss der Gemeindevertretung Sylt vom 12. September 2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im ..... am ..... erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www..... zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck im ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www..... zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Sylt, den ..... Siegel ..... Bürgermeister .....
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
xxxxxxxxx, den ..... Siegel ..... Öffentl. best. Verm.-Ing. ....
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Sylt, den ..... Siegel ..... Bürgermeister .....
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Sylt, den ..... Siegel ..... Bürgermeister .....
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 ..... durch Abdruck im ..... ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am ..... in Kraft getreten.  
Sylt, den ..... Siegel ..... Bürgermeister .....

## LAGEPLAN



Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.06.2024 bis einschließlich 27.07.2024 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf Stand: 08. April 2024

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 DER GEMEINDE SYLT

**GUNTRAM BLANK**  
ARCHITEKTURBÜRO  
FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a  
24105 K I E L  
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199  
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de