

## Gemeinde Sylt / Keitum:

### 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55

für das Gebiet beidseitig der Straße Siidik, östlich Klöwenhoog und südlich der Bahnstrecke Westerland-Keitum und der Kreisstraße 117 im Ortsteil Keitum

## Teil B – Textliche Festsetzungen

---

*Fassung: Vorentwurf*

### Stand des Verfahrens:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB
- Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

### I Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- (1) In den besonderen Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Einrichtungen für die Schausstellung von Personen (wie Peep-Shows, Sex-Kinos u. ä.) sowie Tankstellen unzulässig.
- (2) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 1 oder WB 2 sind darüber hinaus Hotels unzulässig. Ferner sind in Gebäuden mit einer Grundfläche von 100 qm und mehr mindestens 55 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden. Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von 150 qm und mehr sind mindestens 75 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden. In anderen Gebäuden sind mindestens 45 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden. Ausnahmsweise kann die Geschossfläche für Dauerwohnen auch an anderer Stelle im Ortsteil nachgewiesen werden, wenn dort eine rechtliche Absicherung der Dauerwohnnutzung erfolgt und die Nutzung Dauerwohnen dort nicht verpflichtend vorgeschrieben ist.
- (3) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 1 sind darüber hinaus Läden, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke unzulässig.
- (4) Forst- und landwirtschaftliche Nutzungen können im besonderen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

## **2. Fläche für die Landwirtschaft**

- (1) Innerhalb der durch die Punkte ABCDEFG abgegrenzten Fläche ist die Anlage oder Beibehaltung von befestigten Zufahrten zu bestehenden Gebäuden zulässig.
- (2) Bei Neuerrichtung einer Zufahrt ist diese in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen und auf das erforderliche Ausmaß zu begrenzen.

## **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- (1) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 1 oder WB 2 sind in Gebäuden höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig, Ferienwohnungen zählen dabei als Wohnungen. Doppelhaushälften gelten dabei als Gebäude.
- (2) Ausnahmsweise kann in den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2 für große Gebäude eine höhere Anzahl an Wohnungen zugelassen werden.

## **4. Maß der baulichen Nutzung: Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Bauweise**

- (1) Gebäude mit Wohnnutzungen, Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes müssen im gesamten Plangebiet mindestens eine Grundfläche von 50,00 qm aufweisen.
- (2) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.
- (3) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2 dürfen neue bauliche Anlagen trotz einer bereits bestehenden Überschreitung der zulässigen Grundfläche errichtet werden, wenn die Summe bestehender Wohngebäude und neuer Gebäude die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche nicht überschreitet und sich zugleich durch bestehende einst landwirtschaftlich genutzte Gebäude verursachte Überschreitung der Grundfläche in dem Maß verringert, dass dem Verhältnis der Grundfläche der bestehenden Wohngebäude und neuen Gebäude an der zulässigen Grundfläche entspricht.
- (4) Wenn in einem Gebäude mindestens 2 Dauerwohnungen vorhanden sind, darf die zulässige Grundfläche für Terrassen von Dauerwohnungen um insgesamt 15,00 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- (5) 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.
- (6) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche nicht überschreiten.
- (7) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2 gilt die abweichende Bauweise a<sub>1</sub>: Zulässig sind Einzelhäuser, Gebäude sind bis zu einer Länge von 20,00 m zulässig. Von dieser Längenfestsetzung kann ausnahmsweise bei Gebäuden mit Reetbedachung abgewichen werden, wenn sich die straßenseitige Fassade mindestens alle 20,00 m durch Rücksprünge von mindestens 6,00 m Tiefe und zugleich 6,00 m Länge gliedert.

## **5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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) Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen auf einer Tiefe von mindestens 0,50 m wiederherzustellen.
- (3) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einheimischer und standortgerechter Gehölze zu ersetzen.

## **6. Maßnahmen für den Lärmschutz**

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz gegeben sein und gegebenenfalls durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

## **7. Abgrabungen und Aufschüttungen**

- (1) Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Grundstückes ist zu erhalten und darf nicht verändert werden.
- (2) Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn
  - a die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche auf die Höhe der angrenzenden Grundstücke sowie der angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen angepasst wird, oder
  - b die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche im Bereich eines Hauptbaukörpers so angepasst wird, dass bei einer Erdgeschossfußbodenhöhe von 3,20 m über NHN die sichtbare Sockelhöhe maximal 0,30 m beträgt.

## **8. Mindestgrundstücksgröße**

Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Bebauungsplanänderung die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke unterschritten haben, gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Größe des Baugrundstückes als Mindestgröße.

## **9. Bestandssichernde Festsetzungen**

- (1) Vorhandene und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigte bauliche Anlagen, die durch Brand oder höhere Gewalt zerstört wurden, können entsprechend den vor der Zerstörung des Gebäudes erteilten Baugenehmigungen wiedererrichtet werden.
- (2) Bei vorhandenen baulichen Anlagen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder zulässig gewesen wären, und die die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht vollständig einhalten, sind bauliche Änderungen zulässig, wenn die zulässige Grundfläche eingehalten wird oder sich die genehmigte

Grundfläche nicht erhöht, und wenn die Baugrenzen eingehalten werden oder durch die bauliche Änderung nicht weiter überschritten werden.

- (3) Bei vorhandenen baulichen Anlagen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden oder zulässig gewesen wären, und die die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung nicht vollständig einhalten, sind bauliche Nutzungsänderungen zulässig, wenn die Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung zu Art und Maß der Nutzung eingehalten werden.
- (4) Im Falle von energetischen Sanierungen ist ausnahmsweise eine geringfügige Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl zulässig, wenn die energetischen Ziele sich nicht anderweitig mit vertretbarem Aufwand realisieren lassen.

## II. Hinweise

### Archäologische Interessengebiete

Das Plangebiet liegt in den archäologischen Interessengebieten Nr. 95 (Reliefanomalien mit Verdacht auf Siedlungsbezug) und 109 (Hügelgräber und Gräberfelder der Bronzezeit). Archäologische Denkmale sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt. In einem Abstand von etwa 100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das archäologische Denkmal Grabhügel Klöowenhoog. Die archäologischen Interessengebiete sind 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.

### 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 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

### Löschwasserversorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundsatz eine Löschwasserversorgung von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann, ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung herzustellen. Die Entfernung von Löschwasserentnahmestellen zu Gebäuden darf maximal 150m betragen.

### **Zu beachtende städtebauliche Satzungen und Verordnungen**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der folgenden städtebaulichen Satzungen und Verordnungen:

- (1) Ortsgestaltungssatzung Keitum
- (2) Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sylt
- (3) Erhaltungssatzung Gebiet XI 1. Änderung
- (4) Fremdenverkehrssatzung (in Teilen des Plangebietes)

### **Einsichtnahme in DIN-Normen und Grundlagen**

Zitierte Normen und Regelwerke können bei der Gemeinde Sylt auf Dauer und während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VORRENTWURFE