

Gemeinde Hörnum (Sylt)
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2
Teil B – Text

Für das Gebiet Kressen-Jacobs-Tal und Gurtdeel

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiete SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO)

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:

- Räume für freie Berufe
- Nicht störende Gewerbebetriebe

Je Gebäude ist mindestens eine Dauerwohnung mit einer Geschossfläche von mindestens 80 m² vorzusehen.

1.2 Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die Wohnungsnutzung auf Dauerwohnungen beschränkt, d. h. Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz dauerhaft in der Gemeinde Hörnum (Sylt) haben. 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. Anlagen zur Kinderbetreuung sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO). Die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Baugebietes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 Sondergebiet (SO) Erholung (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Fremdenbeherbergung in Ferienwohnungen. Im Sondergebiet Erholung sind Ferienwohnungen sowie die dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zulässig.

1.4 Sondergebiet Jugendpflege und Jugenderholung (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet Jugendpflege und Jugenderholung dient der Unterbringung von Jugendlichen und Familien sowie ihrer Erholung

Im Sondergebiet Jugendpflege und Erholung sind alle Einrichtungen und Anlagen zulässig, die dem Zweck der Unterbringung sowie dem Aufenthalt von Jugendlichen und Familien und ihrer Erholung dienen.

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

2.1 Bestandsschutz bei Überschreitung der GR I

Änderungen und Nutzungsänderungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in dieser Satzung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Bestandsschutz bei Überschreitung der Baugrenzen

Änderungen und Nutzungsänderungen an Gebäuden, die zulässigerweise errichtet sind und die teilweise außerhalb der Baugrenzen liegen, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich Bauvolumen der Gebäudeteile außerhalb der Baugrenze nicht weiter erhöht. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

2.3 Versiegelung durch besondere Anlagen (GR II)

Die GR II gibt an, um wieviele Quadratmeter die GR I 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, überschritten werden darf.

2.4 Versiegelung durch besondere Anlagen (Überschreitung der GRZ)

Im SO Jugendpflege und Jugenderholung sowie im Reinen Wohngebiet (WR) darf die festgesetzte GRZ 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 100 v. H. überschritten werden.

Im SO Jugendpflege und Jugenderholung dürfen Nebenanlagen in Form von Gebäuden ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden.

2.5 Terrassen

Im SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ darf je Gebäude-Einheit im Sinne der Landesbauordnung (= je Einzelhaus / je Hausscheibe / je Doppelhaushälfte) eine Terrasse (mit oder ohne Überdachung) errichtet werden. Die Terrasse darf die festgesetzte GR I um 20 m² überschreiten. Ein Überschreiten der Baugrenzen an der rückwärtigen Gebäudeseite durch eine Terrasse ist zulässig, sofern die Tiefe der Terrasse 4 m und ihre Breite 5 m nicht überschreitet.

3. Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft

3.1 Versickerung von Niederschlagswasser

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

3.2 Versiegelung von Stellplätzen und ihren Zufahrten

Stellplätze und ihre Zufahrten dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden.

4. Gestalterische Festsetzungen

4.1 Dächer

Die Dächer sind als symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer mit Neigungswinkeln 30 bis 55 Grad in den Hauptdachflächen zu errichten. Der First ist in Längsrichtung des Gebäudes anzuordnen. Die Dacheindeckung ist aus dem Farbspektrum Braun, Grau und Schwarz zu erstellen. Dachflächenfenster sind nicht zulässig

4.2 Fassaden

Die Fassaden sind mit rotem Sichtmauerwerk zu verblenden. Alternativ sind andere Baustoffe und Putz im Farbspektrum Weiß bis Gelb-ocker zulässig

Hinweise:

Biotopschutz

Auf den unbebauten Flächen der Grundstücke befinden sich teilweise Biotope der Dünen und Heiden, die nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt sind. Die in der Planzeichnung eingetragenen Biotopverdachtsflächen geben eine räumliche Orientierung, erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auch außerhalb der Biotopverdachtsflächen können besonders geschützte Biotope vorhanden sein. Jeglicher Eingriff in diese Biotope ist verboten Sie dürfen nicht beeinträchtigt, befestigt oder vergärtnert werden. Sie dürfen auch nicht durch Nebenanlagen wie Freisitze oder Wege oder durch Terrassen beansprucht werden.

Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Hörnum (Sylt) aus dem Jahr 2015. Diese schreibt Hartbedachung vor und lässt Nebengebäude mit einem Volumen von 30 m³ zu

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Diese ist zu beachten.

Hochwasser- und Küstenschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in einem Risikogebiet gem. § 59 WHG. (ausweislich der HWRK 200 (= Hochwasserrisikokarte für seltene Hochwasserereignisse, hier: 200-jähriges Hochwasser), Quelle: LLUR). Daher besteht für diese Grundstücke ein Bauverbot im Sinne von § 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG. („Bauliche Anlagen dürfen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste nicht errichtet oder wesentlich geändert werden“.)

Deshalb ist für den Bau oder die wesentliche Änderung einer baulichen Anlage ein Antrag auf küstenschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) zu stellen. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

Kampfmittelverdacht

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können noch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein. Vor Eingriffen in den Boden sollte dies abgeklärt werden.