

Zum Bebauungsplan Nr. 65 „westlich des Lister Marktes“

für das Gebiet Dünenstraße (Südabschnitt), Listlandstraße westlich des Lister Marktes und Hafestraße Nr. 1 bis 13

Textliche Ergänzungen gegenüber der ersten Auslegung sind gelb unterlegt

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiete MI 1

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO), sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig. Aufgrund des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird die 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.

1.2 Mischgebiete MI 2

Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des Gebiets nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Mobilität“

Im Sondergebiet „Mobilität“ sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Mobilität unterfallen. Zulässig sind:

- Tankstelle mit Laden/Bistro
- Waschstraße/Waschboxen
- Fahrradstation incl. E-Bike und E-Scooter-Stationen
- Car-Sharing-Standort
- Taxistand
- Werkstatt
- Zugehörige Anlagen und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

Untere Bezugshöhe zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe ist NHN (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

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

3. Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen

Im MI 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Im MI 2 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 % überschritten werden.

4. Gästeterrassen gastronomischer Betriebe

Gästeterrassen dürfen die festgesetzte GRZ um 80 m² überschreiten. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gästeterrassen bis zu einer Tiefe von 5,0 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Für das Grundstück Hafensstraße 13 gelten abweichende Regeln, s. u., Örtliche Bauvorschrift Nr. 14.

5. Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße wird in Teilbereichen mit 550 m², in anderen Teilbereichen mit 1.700 m² festgesetzt. Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens vorhandene Grundstücksgröße 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 (§ 86 LBO)

7. Sockelhöhe

Die sichtbare Sockelhöhe darf zur festgelegten Geländeoberfläche maximal eine Höhe von 0,30 m haben. Bei Grundstücken, deren Geländeoberfläche stark abfällt bzw. bei denen starke Höhenunterschiede bestehen, gilt dieses nur für die Gebäudeseite, die zur Straße ausgerichtet ist.

8. Fassaden

Glänzende Fassadenmaterialien sind unzulässig (z. B. glasierte Klinker oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen).

9. Dächer

Im Geltungsbereich sind nur Hartdächer zulässig. Sie sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit symmetrischen Dachneigungen von 30 bis 50 Grad herzustellen. Flachdächer und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind nur das Grundstück Listlandstraße Nr. 16 (Tankstelle) und der nördliche Anbau des Haupthauses Dünenstraße 1 (Lagerbereich des Geschäftes, im Grundriss erkennbar durch den Gebäuderücksprung)

Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind bei geneigten Dachflächen unzulässig (z. B. glasierte oder engobierte Dachziegel oder dauerhaft glänzende Metalloberflächen).

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind als zusammenhängende rechteckige Fläche auszubilden und dürfen die äußere Begrenzung der Dachflächen nicht überschreiten.

Die Länge von Dachgauben darf insgesamt max. 2/3 der Gebäudelänge ausmachen, wobei der seitliche Abstand zur Dachkante mind. 1,50 m betragen muss.

10. Nebenanlagen

Müllbehälter und Einstellboxen für Müllbehälter dürfen von der öffentlichen Straße aus nicht sichtbar sein. Sie sind dreiseitig durch Sichtschutz (z.B. lebende Hecke, Palisaden, Flechtzäune oder Erdanschüttung) von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen. Diese Festsetzung gilt nicht im SO Mobilität.

11. Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur zulässig: Erdwälle, Steinwälle und Mauern mit einer Höhe von max. 1,0 m sowie Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Höhe von max. 1,0 m.

12. Werbeanlagen

An den Gebäuden sind Werbeanlagen zulässig. Darüber hinaus ist pro Betrieb die Aufstellung von max. 2 freistehendem Werbeschilder von je max. 1,5 m² Größe zulässig.

Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind unzulässig. Fahnenmasten sind zulässig, soweit sie eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

13. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften Nr. 7 bis 12. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

III. ZUSÄTZLICHE GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS GRUNDSTÜCK HAFENSTRASSE NR. 13 (ALS TEIL DER GESTALTUNGSPLANUNG HAFENSTRASSE – „HAFENBOULEVARD“)

14. Nebenanlagen

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Müllbehälter und Einstellboxen für Müllbehälter sind im Bereich der straßenseitigen nicht überbaubaren Flächen (Vorzone) unzulässig.

15. Terrassen

Nicht überdachte Terrassen sind im Bereich der nicht überbaubaren Flächen (Vorzone) zulässig; entweder mit einem Abstand von mind. 2 m zur vorderen Grundstücksgrenze auf der gesamten Grundstücksbreite oder bis an die vordere Grundstücksgrenze heran auf max. 50 % der Grundstücksbreite.

16. Einfriedungen

Einfriedungen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen (Vorzone) müssen an jeder Stelle mindestens 2 m Abstand von der vorderen Grundstücksgrenze einhalten.

17. Werbeanlagen

Die Werbeschilder müssen mind. 2 m Abstand zur vorderen Grundstücksgrenze einhalten.

18. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften Nr. 14 bis 17. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

IV. HINWEISE

Bebauungsplan 13 sowie seine 1. und 2. Änderung treten mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft. Bebauungsplan Nr. 39 sowie seine 1., 2. und 3. Änderung treten in den überdeckten Teilbereichen außer Kraft.

Der Geltungsbereich liegt in einem archäologischen Interessengebiet. 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.

Jegliche Eingriffe in Dünen und Heiden sind verboten. Dünen und Heiden dürfen nicht beeinträchtigt, befestigt oder vergärtnert werden.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen sind die Flächen gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.