

Alle Textänderungen/-ergänzungen gegenüber der letzten Auslegung sind gelb unterlegt. Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die Grünfläche/Maßnahmenfläche im Straßendreieck Süderhorn/L24

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Reine Wohngebiete (WR) (§ 3 BauNVO)

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.

#### 1.2 Sondergebiete SO 2 „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 1 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 zulässiger Weise 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

Für jede Gebäude-Einheit (im Sinne der Landesbauordnung = je Hausscheibe / Doppelhaus-hälfte / je Einzelhaus) ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.

#### 1.3 Sondergebiete SO 3 „Ferienwohnungen“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 3 dient der Touristenbeherbergung.

Zulässig sind

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden
- Zugehörige Anlagen und Einrichtungen

#### 1.4 Sondergebiet SO 4 „Gastronomie“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung von Gastronomiebetrieben.

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften mit allen zugehörigen Anlagen und Einrichtungen wie Gasträume, Küchen, Kühlräume, Sanitärbereiche, Personalräume, Gästeterrassen, Spielbereichen für Kinder etc.

- Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Dauerwohnungen und Ferienwohnungen zulässig. Dabei muss der dauerwohnllich genutzte Teil (= eine oder mehrere Dauerwohnungen) der Geschossfläche oberhalb des 1. Vollgeschosses mindestens 50 % betragen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Untere Bezugshöhe zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn auf Höhe der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Bei Eckgrundstücken gilt die Fahrbahnhöhe vor der Mitte der längeren vorderen Grundstücksgrenze.

## 3. Versiegelung durch besondere Anlagen

Im **WR** darf die zulässige Grundfläche (GR) durch Garagen und 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 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Im **SO 3** „Ferienwohnen“ und im **SO 4** „Gastronomie“ darf die GRZ durch Garagen und 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 v. H. überschritten werden.

## 4. Terrassen

Im **SO 2** „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ sowie im **SO 3** „Ferienwohnungen“ ist je Gebäude-Einheit (Gebäudebegriff im Sinne der Landesbauordnung = je Einzelhaus, je Doppelhaushälfte, je Hausscheibe) eine Terrasse von max. 15 m<sup>2</sup> zulässig. Diese darf die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von max. 4 m und zu einer Breite von max. 5 m überschreiten. Die GRZ darf durch die Terrasse um 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Im **SO 4** „Gastronomie“ ist außerhalb der Baugrenzen eine Gästeterrasse in einer Größe von 320 m<sup>2</sup> zulässig, sie darf zu max. 50 % befestigt/versiegelt werden. Die GRZ darf durch die befestigten Terrassenflächen um 160 m<sup>2</sup> überschritten werden.

## 5. 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)

## 6. Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche dient der Freizeitgestaltung. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege, Bänke, Fahrradstellplätze und Spielgeräte sowie weitere Freizeitangebote zulässig.

## II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 86 LBO)

Die Ortsgestaltungssatzung (OGS, unter Berücksichtigung der 1. bis 5. Änderung) ist im Geltungsbereich anzuwenden, mit folgenden Ausnahmen:

§ 3 Abs. 2 S. 1 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) (Firsthöhen) und § 10 Abs. 2 der OGS (Nebenanlagen) sind im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans nicht anzuwenden.

### III. HINWEISE

Der Geltungsbereich liegt in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist mit archäologischer Substanz zu rechnen. Archäologische Funde sind meldepflichtig.

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 Geltungsbereich können noch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg vorhanden sein. Dieser Verdacht muss vor Eingriffen in den Boden abgeklärt werden.

Die Flächen für Maßnahmen sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen. Die nördliche Fläche (gekennzeichnet mit Nr. 1) dient der Entwicklung von Strandhafer-/Magerrasenbiotopen, die südliche Flächen (gekennzeichnet mit der Nr. 2) dient der Entwicklung von Heideflächen.

Im Waldabstand ist die Errichtung von Gebäuden nicht gestattet.