

Für das Gebiet Hafenstraße Hausnummern 20 bis 38

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reine Wohngebiete (WR)

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 Sonstige Sondergebiet „Dauerwohnen und Personalwohnen“ (SO)

In dem sonstigen Sondergebiet sind zulässig

- 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.
- Wohnungen für Gastforscher (mit oder ohne Familien) mit befristeten Arbeitsverträgen unter einem Jahr Dauer
- Wohnungen für Personal (mit oder ohne Familien) mit befristeten Arbeitsverträgen unter einem Jahr Dauer

2. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

3. Versiegelung durch besondere Anlagen

Im **WR** mit einer zulässigen **GR von 210 m²** darf die zulässige Grundfläche (GR) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 300 m² überschritten werden.

Im **WR** mit einer zulässigen **GR von 420 m²** darf die zulässige Grundfläche (GR) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 1.500 m² überschritten werden.

Im **SO** Dauerwohnen und Personalwohnen darf die zulässige Grundfläche (GR) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird um 1.500 m² überschritten werden.

Im **WR** mit einer zulässigen **GRZ von 0,16** darf die zulässige Grundfläche (GR) durch 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 % überschritten werden.

4. Terrassen

Auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 20 darf die festgesetzte GR (210 m²) durch die Grundflächen von Terrassen um 70 m² überschritten werden.

5. Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise darf die Fassadenlänge der Gebäude max. 40 m betragen. Diese Länge gilt sowohl für Einzelgebäude als auch für aneinander gebaute Gebäude (bspw. Doppelhäuser).

6. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 3.000 m². Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung eine kleinere Größe haben, gilt diese Größe als Mindestgrundstücksgröße.

7. 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)

8. Bestandssichernde Festsetzung für Hafestraße 30 und 32

An- und Umbauten sowie Umnutzungen an diesem Doppel-Gebäude sind zulässig, sofern die Gebäudehöhe dabei nicht angehoben wird.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 84 LBO)

Im Geltungsbereich gilt die Ortsgestaltungssatzung mit folgenden Ausnahmen:

- Abweichend von § 6 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung (OGS) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 71 ausschließlich Satteldächer zulässig.
- § 5 der OGS (Fenster und Türen) findet im Geltungsbereich keine Anwendung
- § 6 Abs. 3 und 4 der OGS (Dächer) findet im Geltungsbereich keine Anwendung
- § 8 der OGS (Wintergärten) findet im Geltungsbereich keine Anwendung
- § 9 der OGS (Garagen, überdeckte Stellplätze und Zufahrten) findet im Geltungsbereich keine Anwendung
- § 10 Abs. 1 bis 3 der OGS (Nebenanlagen) findet im Geltungsbereich keine Anwendung

III. HINWEISE

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 überplanten Gebiet dürfen (außer den nach schiffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen) keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern können.

Die Gebäude-Vorflächen liegen innerhalb des 150-m-Küstenschutzstreifens. Hier besteht im Grundsatz ein Bauverbot gemäß Landeswassergesetz. Der Bebauungsplan sieht in diesen Bereichen keine Baumöglichkeiten vor. Sollte die Errichtung von Nebenanlagen geplant werden, ist ein Antrag auf küstenschutzrechtliche Genehmigung bei der unteren Küstenschutzbehörde (LKN.SH) zu stellen.

Im Geltungsbereich könnten noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein. Dies sollte vor dem Eingriff in die Böden abgeklärt werden.