

Satzung der Gemeinde Sylt/OT Tinum  
über die  
7. Änderung, Bebauungsplan Nr. 83  
-Feuerwehrrätehaus-

Gesetzliche Grundlagen:

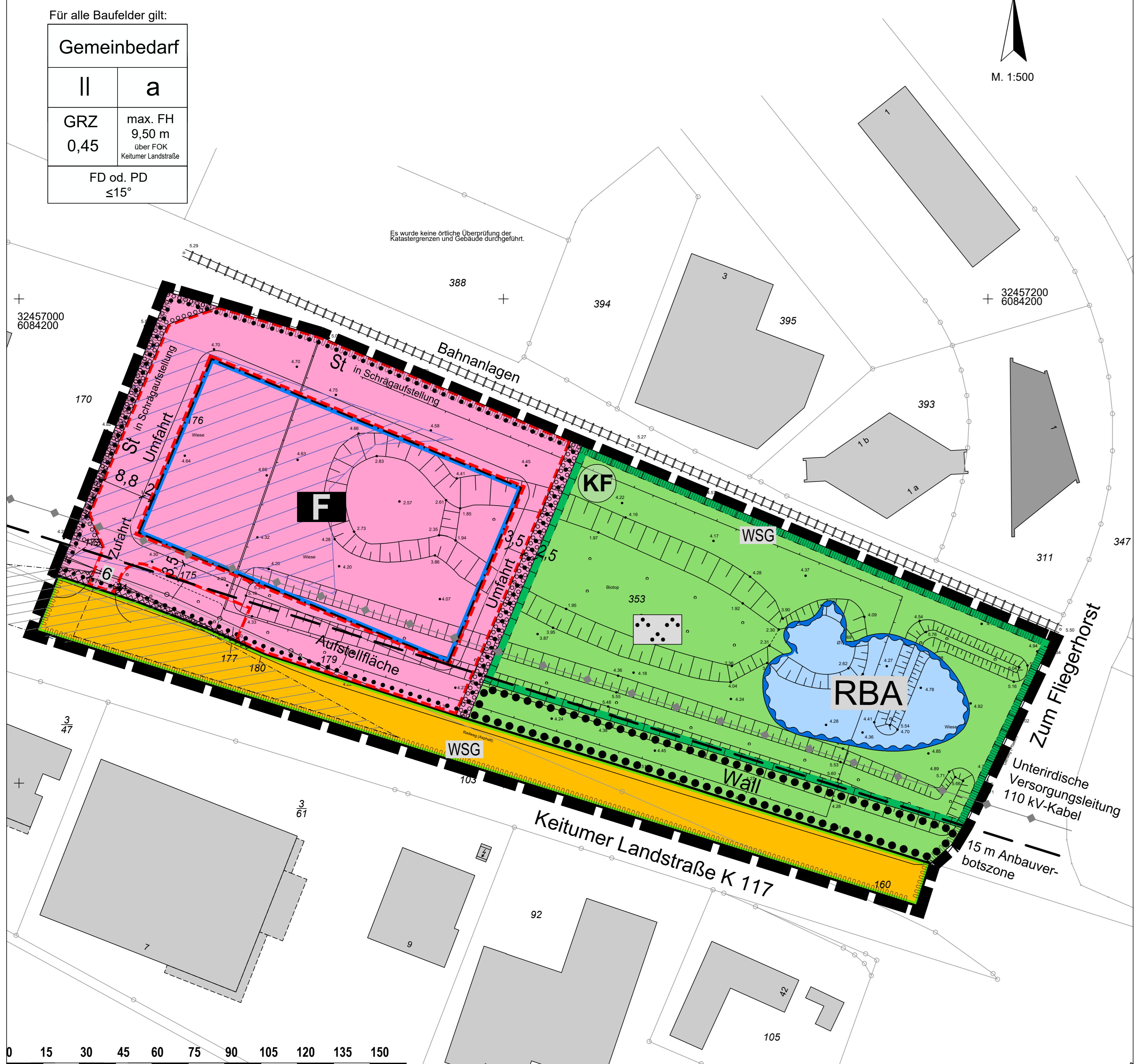
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOB), Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVOB, S. 1422).

Für alle Baufelder gilt:

Gemeinbedarf	
II	a
GRZ	max. FH 9,50 m über FOK Keitumer Landstraße
0,45	
FD od. PD	≤15°

Teil A: Planzeichnung

M. 1:500



Planzeichenerklärung

Es gelten die Planzeichnungsverordnung 1990 – PlanZV 90 und die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
  - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Zweckbestimmung:
  - Feuerwehr
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)**
  - max. FH 9,50 m über FOK Keitumer Landstraße K 117 (§ 18 BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) II
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
  - a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
  - Baugrenze
  - FD od. PD ≤15°
  - Zulässige Dachform und Dachneigung (§ 84 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
  - Hier: Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von max. 15°
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 14 Abs. 1 BauNVO)**
  - Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung: Parkanlage
- Wassersflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
  - Hier: Regenwasserbehandlungsanlage (RBA)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Bestehende Kompensationsfläche (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahnen
  - Zu- und Umfahnen Kennzeichnung der Zu- und Umfahnbereiche (siehe Planzeichnung)
  - Aufstellflächen Aufstellflächen für die Feuerwehr
  - Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**
  - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Hier: Wasserschutzgebiet (WSG) Inselkern Sylt (Schutzzone III)
  - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 6 BauGB LV m. § 37 StrWG)
  - Kennzeichnung von archäologischen Interessengebieten mit Verdacht auf archäologische Kulturdenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB LV m. § 1 und § 15 DSchG SH)
  - Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
  - Unterirdische Hauptversorgungsleitung Hier: 110 kV-Kabel

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
  - Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise beinhaltet, dass das Gebäude im Plangebiet mit seitlichem Grenzabstand errichtet wird, die Gebäudehöhe mit einer max. vorgesehenen Länge von 65 m den Wert von 50 m jedoch überschreitet.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
  - Sichtdreieck (§ 9 Abs. 6 BauGB LV m. § 37 StrWG)
  - Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs in einer Höhe von 0,70 m bis 2,50 m, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche, ständig freizuhalten.
  - Vorhandenes sichtbehinderndes, Gelände/Bewuchs ist abzutragen.
  - Einzelstehende Bäume können zugelassen werden.
  - Innenhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- Flächen für die Abwasserbeseitigung auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
  - Innenhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nach Möglichkeit Versickerungsrinnen und -flächen als Flächen zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser anzulegen.
  - Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken über die beieteten Bodenzonen zu versickern.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Zum Schutz des östlich des Geltungsbereiches gelegenen Grünlands ist der Geltungsbereich an der Dägenze dauerhaft und bereits vor der Bauphase einzuzäunen (Mindesthöhe 1,50 m). Es sind offene Einfriedungen, wie Topse, Stangenzäune oder Maschendrahtzäune, zu verwenden.
  - Die Dächer aller Hauptgebäude sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten. Die Mindestsubstratdicke muss 6 cm betragen. Die zusätzliche Nutzung der Dächer für solare Strahlungsenergie ist zulässig.
  - Bepflanzungen müssen ausschließlich als insektenfreundliche und freilebendverträgliche Lichtquellen/LED-Beleuchtung (warmweiße Lichtfarbe < 2700 Kelvin) mit ausschließlich nach unten abstrahlenden Leuchten ausgeführt werden, so dass eine Abstrahlung in angrenzende Biotope und Gehölze unterbleibt.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Maßnahmen 4.2 und 4.3 sind als Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Die Flächenreineinrichtung (Oberboden abschleiben etc.) darf nur in der Zeit zwischen Ende Oktober und Anfang Februar erfolgen (Schutz Bodenbrüter und allgemeiner Artenschutz).

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Innenhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. Die anzupflanzenden sowie zu erhaltenden Gehölze sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen. Fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.
  - Alle Flächen im Plangebiet, die nicht für bauliche Anlagen sowie für die Stellflächen für die Feuerwehr und Anlage von Stellplätzen mit den erforderlichen Zu-/Einfahrten benötigt werden, sind als unversiegelte Grünflächen herzustellen.

Pflanzliste (Heckenpflanzen):

Eberesche (Sorbus aucuparia), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Zweifelfeiger Weißdorn (Crataegus laevigata), Holzapfel (Malus sylvestris), Hundstrose (Rosa canina).

- Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind insgesamt 6 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind bevorzugt heimische Arten zu verwenden. Es ist eine Mindestqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 16-18 cm vorzusehen. Pro Baum ist eine unbefestigte, begrünte Pflanzscheibe mit einer Mindestgröße von 12 m anzulegen.
- Für oberirdische Entwässerungseinrichtungen (Stickermulde) und alle übrigen Grünflächen ist eine naturnahe Begrünung mit einer kräutlerreichen Wiesenermischung vorzusehen und durch eine extensive Pflege (Mähmalchmal pro Jahr ab Ende Juli) zu erhalten.
- Alle Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. die Bezugserfertigung der baulichen Anlage folgenden Pflanzperiode abzuschließen.
- Gem. § 40 BImSchG ist nur genehmigtes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Dachformen und -neigungen der Hauptgebäude  
Bei den Hauptgebäuden ist die Dachform als Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung kleiner oder gleich 15° auszuführen.

Abweichung der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Sylt/OT Tinum gem. § 9 Abs. 4 BauGB  
Für die Gemeinde Sylt/OT Tinum besteht eine Ortsgestaltungssatzung (OGS). Aufgrund der Vorgaben für die Feuerwehr Tinum kann die OGS für dieses Bauleitplanverfahren keine Anwendung finden.

Verfahrensvermerke

Präambel

Aufgrund der § 8-10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 7. Änderung des B-Planes Nr. 83 -Feuerwehrrätehaus- Gebiet: nördlich der Keitumer Landstraße (K117), östlich des Grundstückes Keitumer Landstraße 35, südlich des Gewerbegebietes am Flughafen und westlich der Straße Zum Fliegerhorst im Ortsteil Tinum bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 13.02.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Sylter Rundschau" am ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom ..... bis zum ..... durchgeführt.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat in ihrer Sitzung am ..... den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Die Veröffentlichungspflicht des B-Planesurfs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung fand in der Zeit vom ... bis ... während folgender Zeiten ... nach § 3 Abs. 2 BauGB statt.
- Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der "Sylter Rundschau" öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.sylt.de ins Internet eingestellt und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gemeinde Sylt

(Westerland, Datum) ..... -Bürgermeister-

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage:

(Ort, Datum, Siegelabdruck) ..... öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Sylt

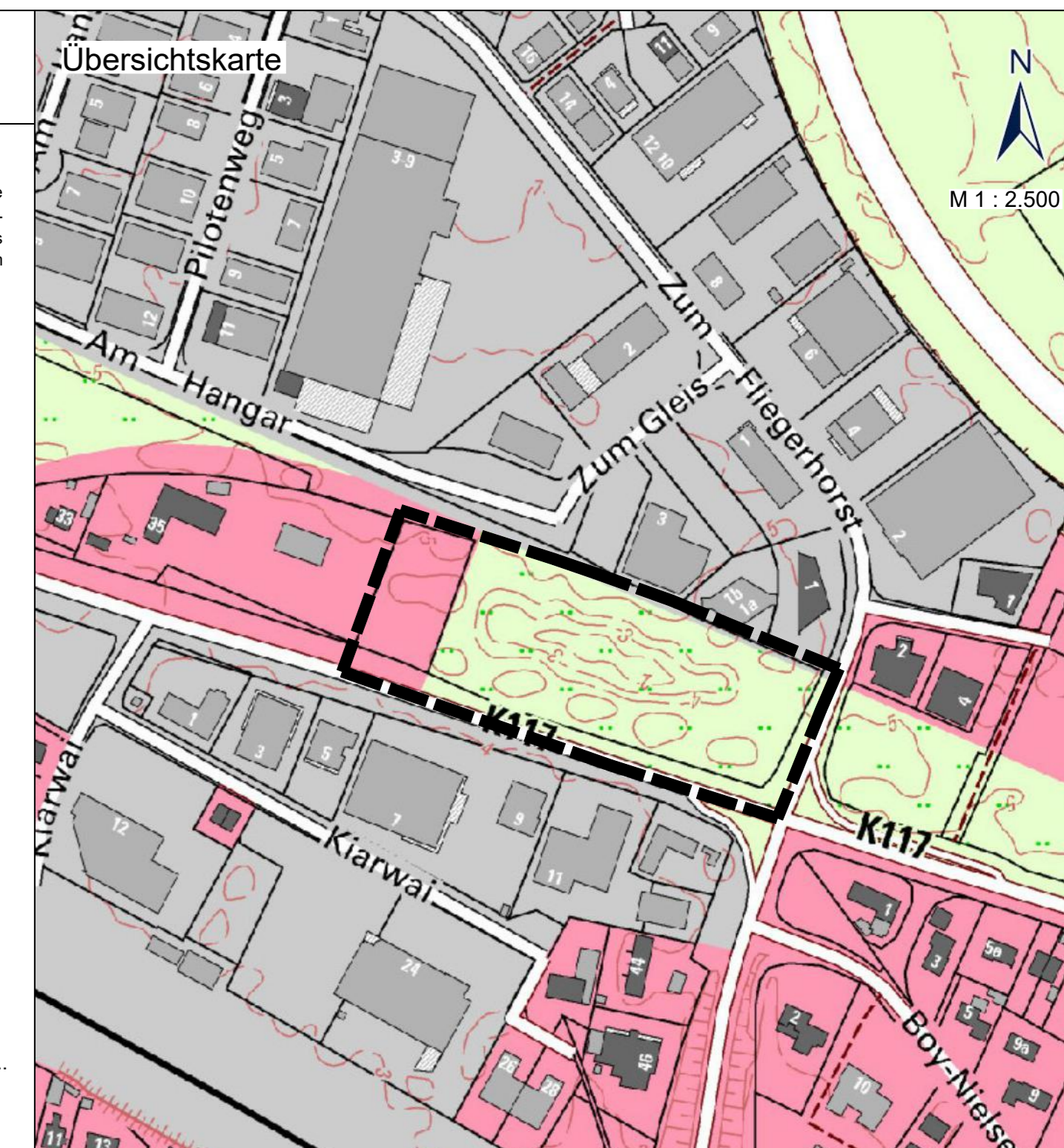
(Westerland, Datum) ..... -Bürgermeister-

Die B-Planung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

(Sylt, Datum) ..... -Bürgermeister-

Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... (vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erstattungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsanklagen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

(Sylt, Datum) ..... -Bürgermeister-



Verfahrensstand - Bauleitplanverfahren gemäß § 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB)

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 4 (1) BauGB
- Veröffentlichung Bauleitplan gem. § 4 (2) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB
- Veröffentlichung/Öffentlichkeit gem. § 2 (2) BauGB

Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Vertiefen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Index	Änderungen	Datum	Name

Planungsträger: Gemeinde Sylt/  
OT Tinum

Planverfasser: BCS GmbH  
Paradeplatz 3 24768 Rendsburg



Ausarbeitung: BCS Stadt + Region  
Maria-Goeppert-Str. 1 23562 Lübeck



Planungsvorhaben: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83  
der Gemeinde Sylt/OT Tinum

Gebiet: nördlich der Keitumer Landstraße (K117), östlich des Gewerbegebietes am Flughafen und westlich der Straße Zum Fliegerhorst im Ortsteil Tinum

Planbeschreibung: Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.02.2023 bis einschließlich zum 07.03.2023 und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB

Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.
gezeichnet	Mehranshad	05.09.2024	1: 500
geprüft			1: 1
gesehen			1: 1
			Plan.Nr. BPL.01

24768 Rendsburg Paradeplatz 3 Fon +49 43 31 70 90 0  
25980 Keitum Bahnhofstraße 37 Fax +49 43 31 70 90 29  
23562 Lübeck Maria-Goeppert-Straße 1 Web www.bcs.de  
Mail rendsburg@bcsg.de

