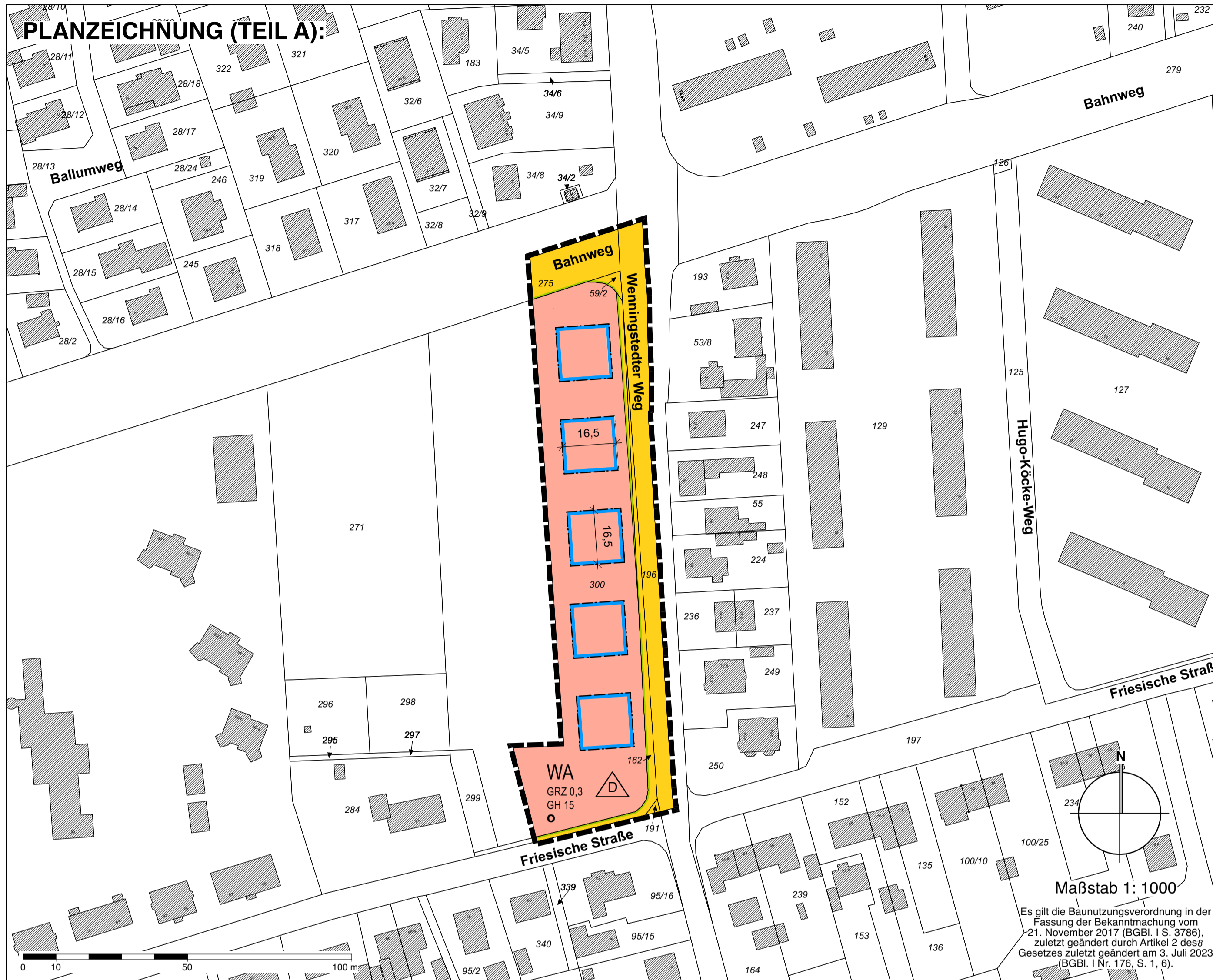
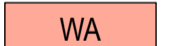







AUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 153 "WENNINGSTEDTER WEG"

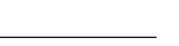

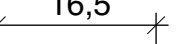
PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	
	Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	
GRZ z.B. 0,3	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
GH z.B. 15	Gebäudehöhe üNNH, als Höchstmaß in Metern
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
	Offene Bauweise
	Nur Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

	Flurstücksgrenzen
300	Flurstücksnr.
	Vorhandene Gebäude
	Bemaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) nur jeweils eine Wohneinheit zulässig.
- 3. Schallschutz**
 - 3.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln gem. DIN 4109 auszuführen.
 - 3.2 Bei der Anordnung besonders schutzbedürftiger, zum Schlafen genutzter Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel nachts oberhalb von 62 dB(A) sind diese Räume mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
 - 3.3 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

HINWEISE

Erhaltungssatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt hat am 18.07.2024 die Beschlussfassung der Satzung über besondere Anforderungen an Werbemittel und Werbeanlagen (Werbemittelsatzung) erlassen. Diese ist gemäß § 4 der Gemeindeordnung (GO) SH zu beachten.

Werbemittelsatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt hat am 08.03.2018 die Beschlussfassung der Satzung über besondere Anforderungen an Werbemittel und Werbeanlagen (Werbemittelsatzung) erlassen. Diese ist gemäß § 86 Abs. 2 LBO-SH zu beachten.

Baumschutzsatzung

Der Ortsteil Westerland der Gemeinde Sylt verfügt mit der Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 18.08.2016 über eine gültige Baumschutzsatzung. Diese ist gemäß § 4 der GO SH zu beachten.

Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses am 14.10.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Sylter Rundschau am
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
5. Die Veröffentlichungsfrist des Bebauungsplanentwurfs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung fand in der Zeit vom bis zum 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 ortsüblich 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.syltgis.de ins Internet eingestellt und waren über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich.

Sylt, Gemeinde Sylt
- Der Bürgermeister -
.....
Carsten Kerkamm
Amtierender Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sylt, Gemeinde Sylt
- Der Bürgermeister -
.....
Carsten Kerkamm
Amtierender Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Sylt,
.....
Abteilungsleiterin/Abteilungsleiter des
Landesamtes für Vermessung und
Geoinformation Schleswig-Holstein
(LVerGeo SH)

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

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

Sylt, Gemeinde Sylt
- Der Bürgermeister -
.....
Carsten Kerkamm
Amtierender Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Sylt, Gemeinde Sylt
- Der Bürgermeister -
.....
Carsten Kerkamm
Amtierender Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE:

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Sylt, Gemeinde Sylt
- Der Bürgermeister -
.....
Carsten Kerkamm
Amtierender Bürgermeister

PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 153 "Wenningstedter Weg" für das Gebiet westlich des Wenningstedter Weges, südlich des Bahnwegs und nördlich der Friesischen Straße, bestehend aus den Flurstücken 300, 275, 196, 191 und 59/2 (teilweise) und 162, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1:25.000

SATZUNG DER GEMEINDE SYLT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 153 "WENNINGSTEDTER WEG"

für das Gebiet

westlich des Wenningstedter Weges, südlich des Bahnwegs und nördlich der Friesischen Straße.

Datum: Januar 2025

Verfahrensstand: **Vorentwurf**

Planverfasser: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Str. 7b
20099 Hamburg

 E&P
Stadtplanung