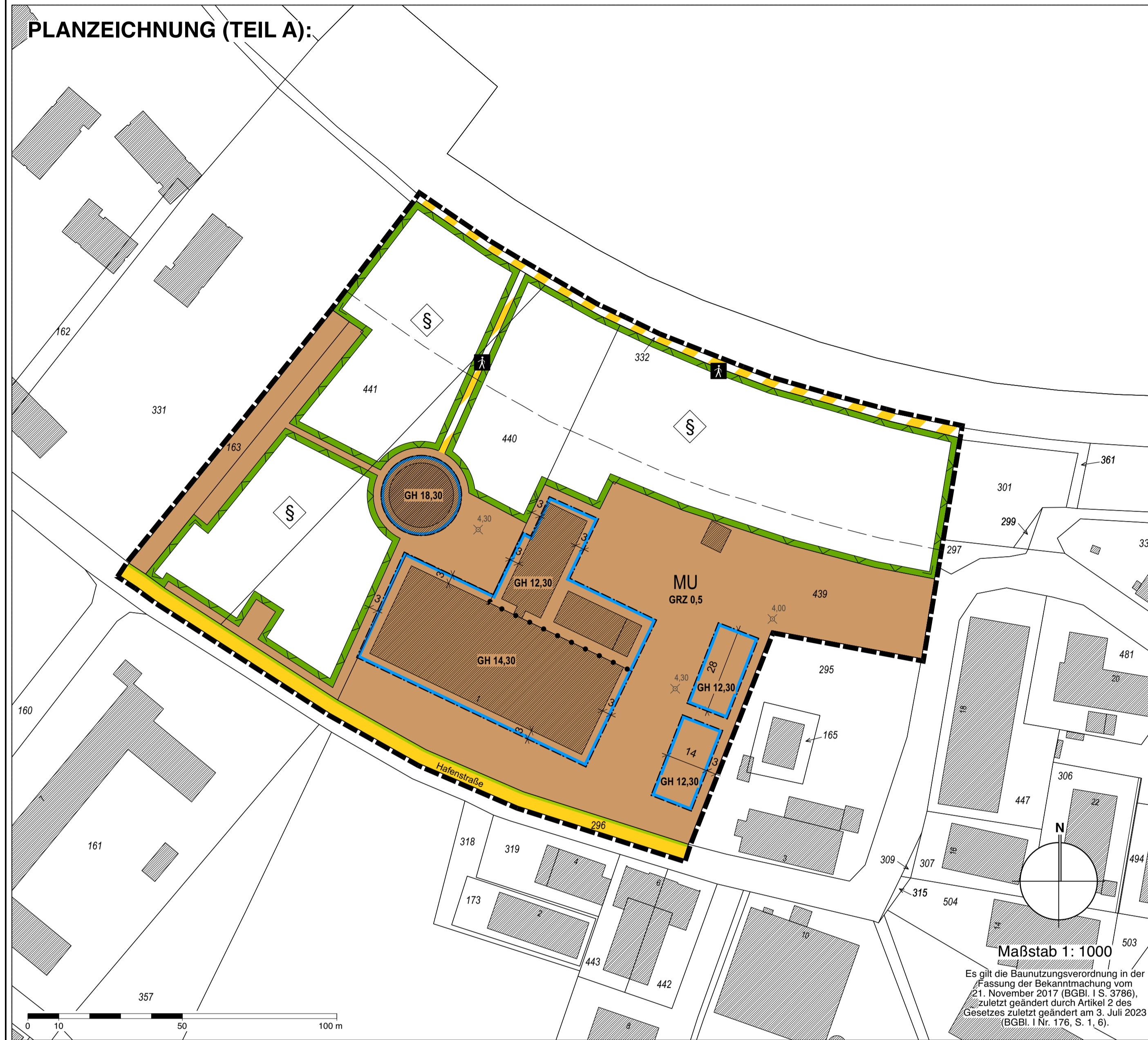


AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 154 "Sylt Quelle"

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)	
MU	Urbanes Gebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)	
GRZ z.B. 0,5	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
GH z.B. 12,30	Gebäudehöhe bezogen auf üNHN, als Höchstmaß in Metern (§18 BauNVO)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:
I. FESTSETZUNGEN:	
12. Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 4 BauNVO
II. KENNZEICHNUNGEN	
	Geländeoberfläche bezogen auf üNHN in Metern
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop (§ 30 BNatSchG)
IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	Flurstücksgrenzen
439	Flurstücksnummern
	Vorhandene Gebäude
	50 m Schutzstreifen (§ 35 LNatSchG SH)
	Bemaßung in Metern

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung**
 - In dem urbanen Gebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen im Sinne des § 13a der BauNutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig, Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 der BauNVO für glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und Tankstellen, werden ausgeschlossen.
 - In dem urbanen Gebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
 - In dem urbanen Gebiet sind Nebenwohnungen unzulässig. Ausnahmsweise sind Nebenwohnungen für Saisonarbeitskräfte zulässig.
 - In dem urbanen Gebiet ist nach § 6a Absatz 4 Satz 3 BauNVO ein Maximalanteil von 35 % der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden.
 - In dem urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden Gewerbes sowie von Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 und 2 der BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen**
 - Dach- und Technikaufbauten wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen sind nur ausnahmsweise über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und mindestens 2 m von der Außenfassade zurückgesetzt sind. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen.
- Artenschutz**
 - Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Auf den privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierung sind unzulässig.

HINWEISE

Werbemittelsatzung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt hat am 08.03.2012 die Beschlussfassung der Satzung über besondere Anforderungen an Werbemittel und Werbeanlagen (Werbemittelsatzung), die in der früheren Gemeinde Rantum galt und von der Gemeindevertretung Rantum am 14.11.2002 beschlossen worden war, neu erlassen. Diese ist gemäß § 86 Abs. 2 LBO-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.

Artenschutz

Alle Rodungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm sind im Sinne des Fledermausschutzes zwischen dem 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen. Im Sinne des Fledermausschutzes sind alle Gebäude-Um- und Rückbauten innerhalb des Zeitraums vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses am 07.04.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Sylter Rundschau am
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- 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.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- 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

- 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

- 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
(LVermGeo SH)

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

Sylt,
Gemeinde Sylt
- Der Bürgermeister -

- 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

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

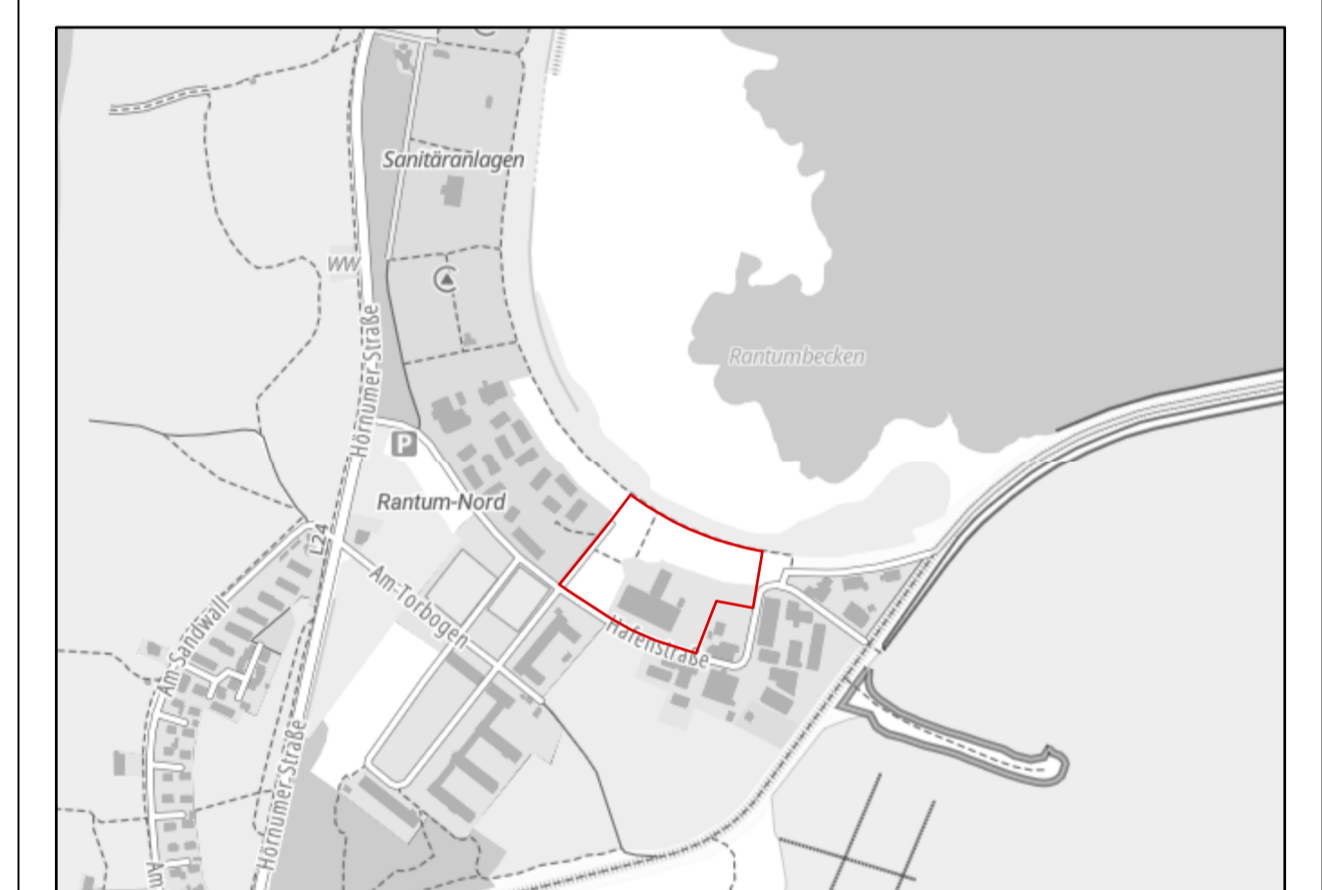
Sylt,
Gemeinde Sylt
- Der Bürgermeister -
.....
Carsten Kerkamm
Amtierender Bürgermeister

- 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, ist am 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, Erklärungsansprüche 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. 154 "Sylt Quelle" für das Gebiet östlich der L 24, südlich des Rantumbeckens, südwestlich der Nordsee sowie nordwestlich der ehemaligen Kasernenanlagen bestehend aus den Flurstücken (teilweise) und (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan 1:25.000

SATZUNG DER GEMEINDE SYLT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 154 "SYLT QUELLE"

für das Gebiet

östlich der L 24, südlich des Rantumbeckens, südwestlich der Nordsee sowie nördlich der ehemaligen Kasernenanlagen

Datum: April 2025
Verfahrensstand: **Vorentwurf**
Planverfasser: E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH
Ferdinand-Beit-Str. 7b
20099 Hamburg
