

---

GEMEINDE WENNINGSTEDT-BRADERUP  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2, 7. ÄNDERUNG

**Teil B: Text zum Entwurf**  
**28.11.2024**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017  
*Die gegenüber der für den Geltungsbereich maßgeblichen gültigen Fassung der  
3. Änderung des BP Nr. 2 geänderten / ergänzten Teile sind gekennzeichnet: entfällt*

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im festgesetzten Mischgebiet MI 9 sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Spielhallen nicht zulässig (§ 6 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO). Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gästezimmer müssen auf Fremdenversorgung ausgerichtet sein. Der Einbau von Küchen darin ist unzulässig. Zulässig sind kleine Teeküchen (Kitchenetten) mit einer max. Arbeitslänge von 1,20 m.

**2 Zulässigkeit im Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Geltungsbereich sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

**3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18, 19 und 20 BauNVO)**

**3.1 Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen**

Im Mischgebiet MI 9 darf die zulässige Grundfläche der Hauptnutzung (GRZ + Terrassenfläche) durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 70% überschritten werden.

**3.2 Maß der baulichen Nutzung für bestehende Gebäude**

Änderungen und Nutzungsänderungen an vorhandenen Gebäuden, deren zulässigerweise errichtetes Maß der baulichen Nutzung das in dieser Satzung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### 3.3 Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Zur Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in allen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen. (

### 4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Im Mischgebiet MI 9 dürfen Kelleranlagen außerhalb des Gebäudes die festgesetzten Baugrenzen überschreiten

### 5 Mindestgrundstücksgrößen

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.000 m<sup>2</sup>.

### 6 Terrassen und Balkone

6.1 Terrassen können die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück sowie die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 5 m ausnahmsweise überschreiten, soweit landesrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

6.2 Abweichend von Ziffer 6.1 können die zu den Schank- und Speisewirtschaften gehörenden Terrassen die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl um maximal 80 m<sup>2</sup> je Baugrundstück sowie die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 5 m ausnahmsweise überschreiten, soweit landesrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen. Sie müssen einen unmittelbaren Anschluss zum Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft aufweisen und sollen eine Grundfläche von insgesamt 100 m<sup>2</sup> bei offenen bzw. 40 m<sup>2</sup> bei überdachten oder geschlossenen Terrassen nicht überschreiten. Die Versiegelung der offenen Terrassenflächen darf 60 % nicht überschreiten.

6.3 Im Mischgebiet MI 9 darf das zulässige Maß der baulichen Nutzung für gewerblich genutzte Terrassen bis zur Größe der zeichnerisch festgesetzten Terrasse überschritten werden. Von der zulässigen Terrassenfläche dürfen maximal 230 m<sup>2</sup> durch Pflaster versiegelt werden. Innerhalb der festgesetzten Terrasse sind Hochbauten unzulässig.

6.4 Balkone können die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ um maximal 10 m<sup>2</sup> je Baugrundstück ausnahmsweise überschreiten. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### 7 ~~Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind~~

~~Die im Mischgebiet MI 9 festgesetzte Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, darf nicht gewerblich genutzt werden und ist gärtnerisch zu gestalten.~~

### 8 Garagen und Stellplätze

Je Baugrundstück ist eine Garage oberhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundfläche von maximal 49 m<sup>2</sup> zulässig. Garagen sind mit einem Mindestabstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen zu errichten.

### 9 Nebenanlagen

Je Grundstück ist nur ein Garten- und Spielhaus gemäß § 9 OGS im hinteren Grundstücksbereich zulässig.

## 10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Innerhalb der im Mischgebiet MI 9 festgesetzten Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Bereich der Stellplätze sind durch Überdachungen und Schallschirme in Richtung der umliegenden Wohnbebauung abzuschirmen:

- für die Stellplätze St 1 eine Überdachung mit einer Mindesthöhe von 2 m und einer Tiefe von 5m, beidseitig geschlossen. Die Innenseite ist schallabsorbierend auszuführen. Die verbleibende Lücke östlich der Stellplätze St 1 zur Garage hin ist mit einem Schallschirm mit einer Mindesthöhe von 2m über der angrenzenden Parkplatzfläche zu schließen
- für die Stellplätze St 2 ein Schallschirm mit einer Mindesthöhe von 2 m entsprechend der Planzeichnung. Die Überdachungen bzw. Schallschirme sind fugendicht mit einem Flächengewicht von mindestens 15 kg/m\* auszuführen.

Hinweis:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte (bezüglich Betriebszeiten, Lüftungs- und Kühlungsanlagen, etc.) gemäß TA-Lärm nachzuweisen.

## 11 Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion (§ 22 BauGB)

Für den Geltungsbereich wird festgesetzt, dass zur Sicherung der Zweckbestimmung dieses Gebietes für den gewerblichen Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) der Genehmigung unterliegt. Dies gilt entsprechend für die in den §§ 30 und 31 des Wohnungseigentumsgesetzes bezeichneten Rechte.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

Es gilt die Satzung der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung). Darüber hinaus werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2, 7. Änderung folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

### 12 Dächer

Im Mischgebiet MI 9 sind die Dächer der Gebäude als Hartdächer oder mit einer Reeteindeckung zulässig. Die Dachflächen und die außen liegenden Wandflächen der Schallschutzmaßnahmen sind dauerhaft zu begrünen. Ansonsten gilt, soweit dies mit den vorgegebenen Schallschutzmaßnahmen vereinbar ist, die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wenningstedt-Braderup.

### 13 Fassadengestaltung

Im Mischgebiet MI 9 sind die außen liegenden Wandflächen der Schallschutzmaßnahmen dauerhaft zu begrünen. Ansonsten gilt die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Wenningstedt-Braderup, sofern diese mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen vereinbar ist.

### 14 Grundstücks-, Stellplatz- und Garagenzufahrten

Die Oberflächen von Grundstücks-, Stellplatz und Garagenzufahrten sowie von Stellplätzen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf ihnen versickern kann.

## 15 Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind entlang der Straßenfronten Friesenwälle und Holzlattenzäune bis zu 1 m Höhe ohne Bewuchs sowie lebende Zäune in Form von niedrigen Hecken zulässig. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind auch Erdwälle mit Bewuchs zulässig.

## III. Hinweise

### 16 Ortsgestaltungssatzung

Es gilt die Satzung der Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung).

### 17 Erhaltungssatzung der Gemeinde

Nördliche Teilbereiche des Bebauungsplanes sind Bestandteil der Satzung der Gemeinde Wenningstedt über die Erhaltung baulicher Anlagen für den Bereich der Bebauung um den Dorfteich einschließlich dreier Gebäude südlich der Hauptstraße (Erhaltungsgebiet 1). Auf die Erhaltungsbestimmungen der Satzung wird verwiesen.

### 18 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im Wasserschutzgebiet „Inselkern Sylt“. Die zugehörige Wasserschutzgebiets-Verordnung vom 16.12.1998 ist zu beachten, da sich aus der Verordnung Nutzungseinschränkungen ergeben können.

### 19 Denkmalschutz

Wenn während der 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. §15 DschG.

Das Gebäude Hauptstraße 6 steht unter Denkmalschutz und ist entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Erweiterungen am Denkmal oder auch Änderungen im Umgebungsschutzbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigungsfähigkeit wird im Einzelfall geprüft.

\* \* \*