

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

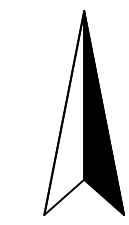
Gesetzliche Grundlagen:

- 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 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. 1932)
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBi. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVOBi. S. 1422)

Für alle Baufelder gilt:

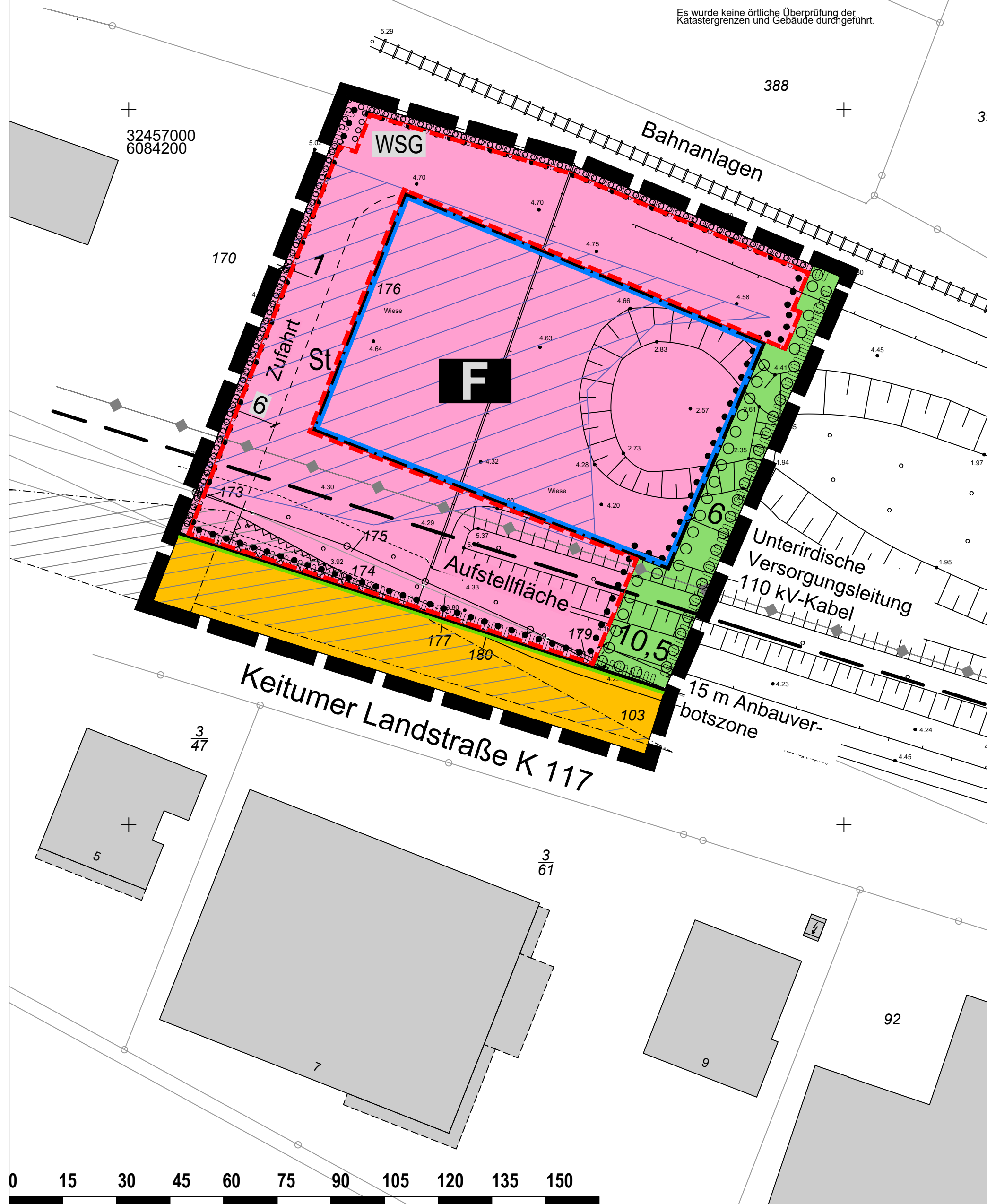
Gemeinbedarf	
II	a
GRZ	max. FH 0,45 über FOK Keitumer Landstraße
FD od. PD ≤15°	

Teil A: Planzeichnung



M. 1:500

Es wurde keine örtliche Überprüfung der
Katastergrenzen und Gebäude durchgeführt.

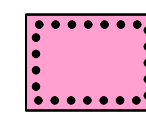


Planzeichenerklärung

Es gelten die Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Zweckbestimmung:



Feuerwehr

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16-20 BauNVO)

max. FH
9,50 m
über FOK
Keitumer Landstraße

Maximal zulässige Firsthöhe in m über Fahrbahnoberkante (FOK)
Keitumer Landstraße K 117 (§ 18 BauNVO)

GRZ

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

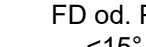
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

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°



Verkehrsflächen

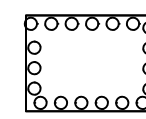


Straßenverkehrsflächen



Grünflächen

6. 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)



Sonstige Planzeichen



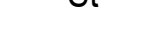
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des B-Planes Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)



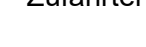
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



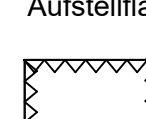
Zweckbestimmung: Stellplätze mit ihren Zu- und Umfahrten



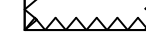
Kennzeichnung der Zufahrtbereiche (siehe Planzeichnung)



Aufstellflächen



Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



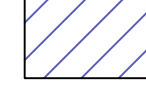
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Hier: Wasserschutzgebiet (WSG) Inselkern Sylt (Schutzzone III)



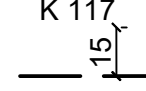
Sichtdreieck (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 37 StrWG)



Kennzeichnung von archäologischen Interessengebieten mit Verdacht auf archäologische Kulturdenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 1 und § 15 DSchG SH)



Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1 des Straßen- und Wegegesetzes (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein



Unterirdische Hauptversorgungsleitung Hier: 110 kV-Kabel

Text - Teil B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

2. Bauweise, überbaubare Grundstückfläche (§ 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 Gebäudelänge mit einer max. vorgesehene Länge von 65 m den Wert von 50 m jedoch überschreitet.

3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 10 BauGB i. V. 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.

Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

4. Flächen für die Rückhaltung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist am westlichen Rand ein 1 m breiter Bereich für Versickerungsmulden als Fläche zur Rückhaltung, Versickerung und Ableitung bzw. Verdunstung von Niederschlagswasser anzulegen. Eine Überschreitung der Breite von 1 m ist nicht zulässig, darüber hinaus muss eine dichte Bepflanzung erfolgen.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den betreffenden Grundstücken über die belebten Bodenzonen zu versickern.

5. 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 Ostgrenze dauerhaft und bereits vor der Bauphase einzuzäunen (Mindesthöhe 1,50 m). Es sind offene Einfriedigungen, wie bspw. Stabgitterzäune oder Maschendrahtzäune, zu verwenden.

Beleuchtungen müssen ausschließlich als insektenfreundliche und federmausverträgliche Lichtquellen/LED-Beleuchtung (warmweiße Lichtfarbe < 2.700 Kelvin) mit ausschließlich nach unten abstrahlenden Leuchten ausgeführt werden, so dass eine Abstrahlung in angrenzende Biotope und Gehölze unterbleibt.

- 5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Es ergibt sich ein externer Ausgleichsbedarf mit einer Gesamtfläche von 12.798 m². Dieser muss aufgrund des spezifischen Ausgleichsbedarf für Eingriffe in geschützte Biotope sowie für den Artenschutz die folgenden Spezifikationen erfüllen:

- Gesamtausgleichsfläche: 12.798 m²
- davon geschütztes Grünland: 11.083 m² (Ausgleichsbedarf Biotopstrukturen multifunktional)
- und davon Gebüsch-/Gehölzfläche: 1.155 m² (Ausgleichsbedarf Artenschutz inkl. 412 m² Ausgleichsbedarf Biotopstrukturen multifunktional)
- und davon Staudenflur: 560 m² (Ausgleichsbedarf Artenschutz)

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird derzeit noch abgestimmt.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen. Die anzupflanzenden Gehölze sind vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch eine standortgerechte Neupflanzung zu ersetzen.

Pflanzliste (Heckenpflanzen):

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

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.

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 m² anzulegen.

Für oberirdische Entwässerungseinrichtungen (Sickermulde) und alle übrigen Grünflächen ist eine naturnahe Begrünung mit einer kräutereichen Wiesensmischung vorzusehen und durch eine extensive Pflege (Mahd einmal pro Jahr ab Ende Juli) zu erhalten.

Alle Anpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung bzw. die Bezugsfertigkeit der baulichen Anlage folgenden Planzperioden abzuschließen.

Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden.

II. Planungsrechtliche Hinweise

Artenschutzrechtliche Hinweise

Bauzeitenregelung:

- Jegliche Eingriffe in Vegetationsstrukturen sind nur außerhalb des Brutzeitraumes für Brutvögel in der Zeit zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. eines jeden Jahres zulässig.
- Für die Außenanlagen sind Insekten- und federmausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden (siehe Pkt. 5.2).

Hinweise und Handlungsbedarf für die Eingriffs-Ausgleichsregelung

Es ist eine sandig magere Vegetation in Grünstreifen/-flächen vorzusehen und keine Abdeckung von Mutterboden, um den Blühaspekt mit Insektenreichtum zu stärken und die Nahrungsfunktion für alle Arten zu erhalten.

Ausgleich Schutzgut Fauna Fledermäuse 1, Vögel (Nahrungsfläche):

Der artenschutzrechtliche Ausgleich für Gehölze und Grünfläche im Verhältnis 1:1 erfolgt extern (siehe Pkt. 5.4) und kann sich auch für Fledermäuse positiv auswirken.

Bodenschutzrechtliche Hinweise

- Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
- Eine Bodenvermischung ist grundsätzlich nicht zulässig. Während der Baumaßnahme sind Ober- und Unterboden getrennt zu halten.

Überschüssiger Oberboden ist möglichst ortsnah einer sinnvollen Verwertung zuzuführen.

Humoser Oberboden ist ausschließlich als Oberboden wieder zu verwenden. Eine Verwendung als Füllmaterial ist nicht zulässig. Es ist das „Merkblatt Verwendung von humusreichen oder organischen Materialien aus Sicht des Landesamtes für Umwelt vom 01.08.2023 zu beachten.

Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauausführung: insbesondere die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (insbesondere § 12 BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (u. a. §§ 6, 7 BBodSchG) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (u. a. §§ 2, 6 KrWG) sind einzuhalten. Des Weiteren sind die LAGA M20, die DIN 19731 und die DIN 18915 zu beachten.

Die allgemeinen Hinweise zum Baumschutz sind zu berücksichtigen (Baumschutz auf Baustellen gemäß DIN 18920 und R SBB).

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 i. V. m. § 34 Abs. 4 OGS (regelt Ausnahmen für erforderliche Sonderbauten)

Für die Gemeinde Sylt/OT Tinum besteht eine Ortsgestaltungssatzung (OGS).

Aufgrund der Vorgaben der Feuerwehr Tinum im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zum Neubau des Feuerwehrgebäudes kann die OGS gemäß § 34 Abs. 4 OGS in diesem Verfahren keine Anwendung finden. Das notwendige Feuerwehrgebäude gilt als erforderlicher Sonderbau.

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 -Feuerwehrgerätehaus- 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:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 13.02.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Sylter Rundschau" am erfolgt.

2. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis zum durchgeführt.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

5. Die Veröffentlichungsfrist des B-Planentwurfs, 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" 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.syltjg.de ins Internet eingestellt.

6. 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) -Bürgermeisterin-

Kartengrundlage:

(Ort, Datum, Siegelabdruck) öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in

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 (einfachen) Beschluss gebilligt.

Gemeinde Sylt

(Westerland, Datum) -Bürgermeisterin-

10. Die Bebauungsplan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Gemeinde Sylt

(Sylt, Datum) -Bürgermeisterin-

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan 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 durch Abdruck in der "Sylter Rundschau" am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nach § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeachtlich werden:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

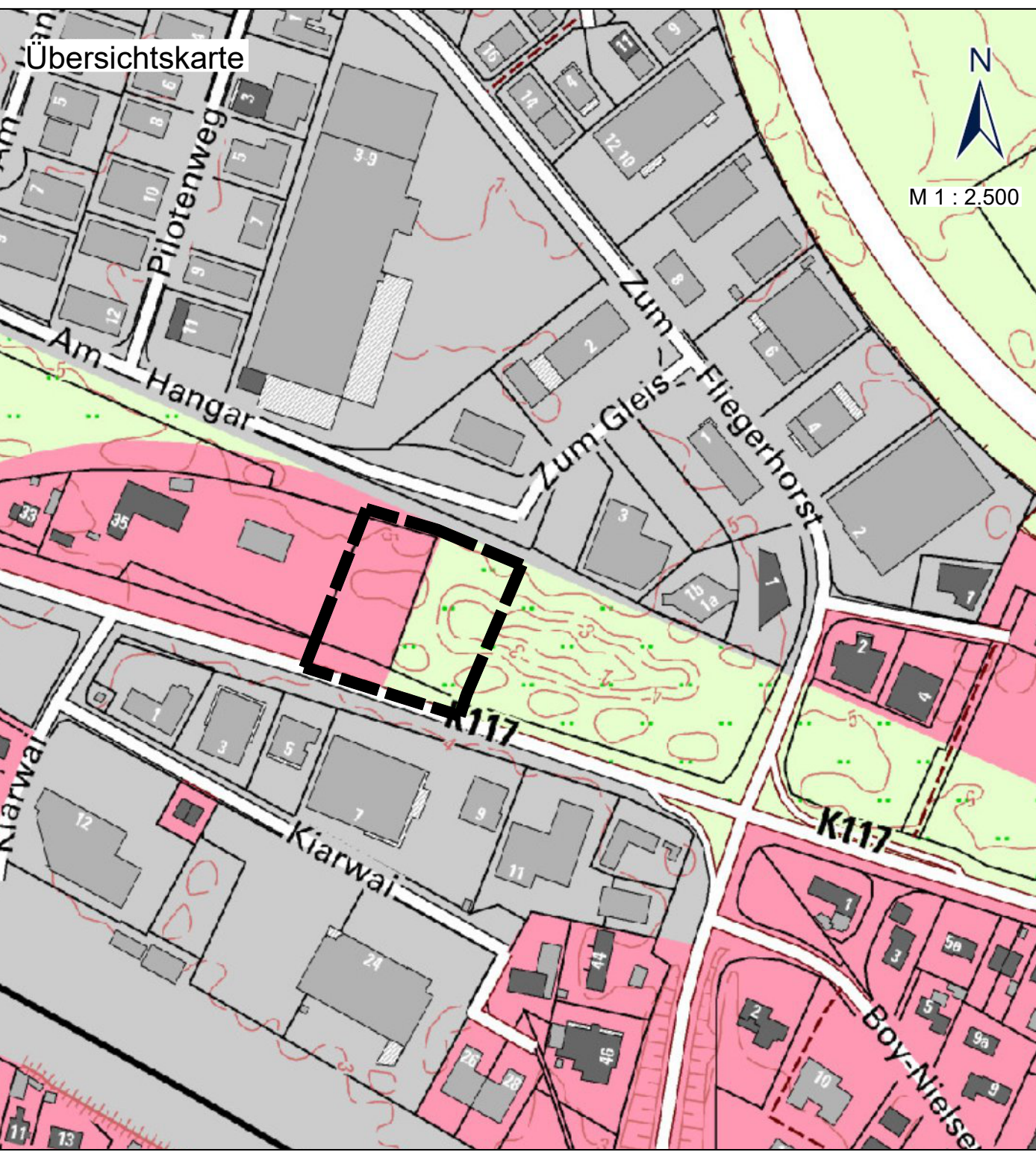
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ist die Bebauungsplansatzung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung zustande gekommen, so ist gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 GO die Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.

Gemeinde Sylt

(Sylt, Datum) -Bürgermeisterin-



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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB
- Veröffentlichung/Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen 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 Grundstückes Keitumer Landstraße 35, südlich des Gewerbegebietes am Flughafen und westlich der Straße Zum Fliegerhorst im Ortsteil Tinum

Planbeschreibung: Veröffentlichungsexemplar gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Name Datum

gezeichnet Mehranshad 25.08.2025

geprüft

gesehen

Maßstab 1: 500

Aufr.Nr. 7572-23

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.bcsbg.de

Mail rendsburg@bcsbg.de

BCS GMBH BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®

BCS STADT+REGION BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®