

GEMEINDE KAMPEN (SYLT)

6. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

Teil B: Text zum Entwurf 24.09.2025

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Apart-Hotel“ (§ 10 BauNVO)

Das Sondergebiet „Apart-Hotel“ dient des Betriebes eines Hotels mit Ferienapartments und ergänzenden Einrichtungen für Tourismus und Erholung. Zulässig sind:

- ein Hotelbetrieb mit max. 10 Ferienapartments, jeweils mit Küchen oder Kochgelegenheiten;
- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotelbetrieb dienen;
- eine Betreiber- bzw. Betriebsleiterwohnung.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,8 überschritten werden durch

- bauliche Anlagen von Stellplätzen und deren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

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

3.1 Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen für die Hauptanlage dürfen durch Auskragungen für Lichtschächte an insgesamt bis zu 18 Stellen jeweils bis zu einer Tiefe von max. 1,5 m und einer Breite von max. 2,50 m überschritten werden; die entsprechenden Vorschriften der OGS (s.u.) sind zu beachten. Die nach Süden und Westen weisenden Baugrenzen für die Hauptanlage dürfen durch ebenerdige offene Terrassen ohne Überdachung und Wände bis zu einer Tiefe von 3,5 m überschritten werden.

3.2 Unterirdische Geschosse (UG)

Innerhalb der festgesetzten Baufelder mit der Kennzeichnung "UG" sind nur unterirdische Geschosse sowie ebenerdige offene Terrassen bzw. sonstige Nebenanlagen ohne Überdachung und Wände zulässig. Die unterirdischen Geschosse müssen grundsätzlich unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden. Ausnahmsweise dürfen technisch bzw. aus Sicherheitsaspekten notwendige Bauteile bis zu einem Flächenanteil von max 5 % und bis zu einer Höhe von max. 0,5 m über der Geländeoberfläche liegen.

3.3 Terrassen und Schwimmbecken (TS)

Innerhalb der festgesetzten Baufelder mit der Kennzeichnung "TS" sind nur Terrassen und ein Schwimmbecken mit Technikeller, jeweils ohne Überdachung und Wände zulässig.

4 Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.200 qm.

5 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Außerhalb der festgesetzten Baufelder bzw. der Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind lediglich Zuwegungen sowie offene Terrassen und Sitzplätze zulässig. Außerdem ist ein Wirtschaftshof mit einer Grundfläche von max. 20 m² inkl. eines Gartenhauses für Geräte, Müllbehälter u.ä. mit einer Grundfläche von max. 10 m² zulässig.

Die Errichtung von freistehenden Garagen oder die Überdachung von Stellplätzen (Carports) ist unzulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

6 Ortsgestaltungssatzung OGS

Es gelten die Vorschriften der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kampen (Sylt) vom 17.12.2020. Abweichend davon werden für das Plangebiet folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

6.1 Lichtschächte

Im Plangebiet sind insgesamt 18 Lichtschächte zulässig. Alle anderen Bestimmungen der OGS zu Lichtschächten (§ 5 (2) OGS) gelten fort.

6.2 Terrassentüren

Im Erdgeschoss dürfen Terrassentüren, die nicht als Scheunentor ausgebildet sind, in der für die Nutzung als Aparthotel erforderlichen Anzahl errichtet werden. Alle anderen Bestimmungen der OGS zu Terrassentüren (§ 6 (4) OGS) gelten fort.

6.3 Stellplätze

Die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten darf nur aus einer Pflasterung, Rasenpflaster oder nicht gebundenem Steinmaterial wie z.B. Splitt, Rollsplitt, gewaschener Kies bestehen. Asphaltierungen sind unzulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

7 Ortsgestaltungssatzung (OGS)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Kampen (Sylt) vom 17.12.2020.

8 Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Gemeindevertretung am 10.11.2010 beschlossenen Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten - Bereich I: Gebiet historischer Ortskern östlich der Hauptstraße gemäß § 172 BauGB.

9 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Energieversorgung Sylt GmbH in Westerland und der Ver- und Entsorgung Norddörfer GmbH in Sylt-Ost (Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt)

* * *