GEMEINDE SYLT, OT RANTUM
10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4

Teil B: Text
Entwurf 16.09.2025

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Die gegenüber der Ursprungsfassung des BP Nr. 4 geänderten / ergänzten Teile sind gekennzeichnet

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Hotel" (§ 11 BauNVO)

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

- Hotelbetrieb mit max. 20 Doppel- oder Einzelzimmern, die ausschließlich auf Fremdenversorgung eingerichtet sein müssen. Der Einbau von Küchen oder Kochgelegenheiten darin ist unzulässig;
- Anlagen, Einrichtungen und Gebäude, die dem Hotelbetrieb dienen;
- Personalzimmer und eine Betreiber- bzw. Betriebsleiterwohnung.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch bauliche Anlagen von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von insgesamt max. 0,7 überschritten werden.

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

3.1 Baugrenzen

Kellergeschosse sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Auskragungen für Lichtschächte an 8 Stellen jeweils bis zu einer Tiefe von 0,6 m und einer Breite von 1,50 m überschritten werden.
Die nach Osten weisende Baugrenze darf durch Terrassen 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 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. 1,0 m über der Geländeoberfläche liegen.

Mindestens 20 % der Flächen, auf denen lediglich unterirdische Bauteile errichtet werden, sind dauerhaft zu begrünen.

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

Innerhalb des Plangebietes beträgt die Mindestgrundstücksgröße 1.000 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.

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

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstiger zulässiger Nebenanlagen ist jede Aufschüttung bzw. Abgrabung unzulässig.

6.2 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist in den am Deichfuß verlaufenden Graben zu leiten.

6.3 Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Minimierung von Lichtemissionen (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Tierwelt) sind bei einer Beleuchtung außerhalb der Gebäude ausschließlich folgende Leuchtmittel zu verwenden: LED-Lampen mit einer Wellenlänge von über 540 nm und einer Farbtemperatur von maximal 2700 K. Es sind Lampen mit vollständig geschlossener Bauweise zu verwenden, die keinen Einflug von Insekten ermöglichen. Die Abstrahlung von Licht nach oben und und in Richtung des Deiches sind durch die Verwendung von Lichtleitblechen vollständig zu unterbinden. Lichtpunkthöhen > 8 m über Gelände sind ebenfalls unzulässig. Nicht zwingend erforderliche Lichteinträge in Richtung des Deiches sind zu vermeiden.

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

7 Ortsgestaltungssatzung

Im Plangebiet gilt die Ortsgestaltungssatzung: Rantum, in der Fassung der 1. Änderung vom 06.05.2022. Bei Um- und Erweiterungsbauten sind Abweichungen von den Festsetzungen der örtlichen Gestaltungssatzung der Gemeinde Sylt nach Maßgabe dieser Satzung zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

8 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG)

Im Plangebiet sind nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 LNatSchG geschützte Biotope vorhanden, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Diese sind dauerhaft zu erhalten und -soweit erforderlich- fachgerecht (Beachtung der entsprechenden Regelungen und ggfls. vorhandener Verbotszeiträume) und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu pflegen.

9 Denkmalschutz (§ 12 Abs. 1 DSchG SH)

Für die im Geltungsbereich liegenden Kulturdenkmale (nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen) besteht bei Veränderungen und Instandsetzungen bzw. Abrissbegehren der Denkmalsubstanz sowie bei Veränderungen der Umgebung, die das Erscheinungsbild der Kulturdenkmale wesentlich beeinträchtigen, eine Genehmigungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz.

10 Deichschutzstreifen (§ 66 Abs.1 und § 70 Abs. 1 Landeswassergesetz - LWG)

Der Deich, der das Plangebiet östlich und nördlich begrenzt, ist als Regionaldeich ausgewiesen und unterliegt damit den Bau- und Benutzungsverboten des Landeswassergesetzes Schleswig-Holstein (LWG).

Die Bestimmungen des § 70 Absatz 1 Satz 1 LWG sind für den Deichkörper einschließlich des Schutzstreifens zu beachten; der Deichschutzstreifen (5 m tief auf der Innenseite des Regionaldeichs) ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

11 Errichtung baulicher Anlagen an der Küste (§ 82 LWG)

Die Abgrenzung des Bauverbotsstreifens gemäß § 82 Absatz 1 Nr. 1 LWG (25 m tief vom Fußpunkt der Innenböschung des Regionaldeichs) ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Bauliche Anlagen dürfen im Plangebiet nur als Ausnahme im Einzelfall nach § 82 Abs. 3 LWG (besonderes öffentliches Interesse - hier: Denkmalschutz) errichtet oder wesentlich verändert werden:

* * *