Satzung der Gemeinde Sylt / Keitum über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 55 für das Gebiet beidseitig der Straße Siidik, östlich Klöwenhoog und südlich der Bahnstrecke Westerland-Keitum und der Kreisstraße 117 im Ortsteil Keitum

Maßstab der Planzeichnung 1 : 1.000

Planzeichnung (Teil A) Es gilt die BauNVO 2017

Planzeichenerklärung gem. PlanzV 1990

Art der baulichen Nutzung

- WB 1 — Besonderes Wohngebiet, Zweckbestimmung: siehe Text Teil B
- WB 2 — Besonderes Wohngebiet, Zweckbestimmung: siehe Text Teil B
- WB 3 — Besonderes Wohngebiet, Zweckbestimmung: siehe Text Teil B

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,33 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen

- Baugrenze

Bauweise

- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a_1 — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

Grünflächen

- private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- $F_{mind.}$ = 2.000,00 m² — Mindestgröße des Grundstückes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Anbaufreihaltefläche gemäß § 29 StrWG

Angaben ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenzen
- 32/1 — Flurstücknummer
- Flur: 8, Gemeinde Sylt, Gemarkung: Keitum

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches und nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 für das nebenstehend genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom 09.08.2024 und erneut vom 08.07.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse erfolgte durch Abdruck in der Sylter Rundschau am 03.09.2021 und am 22.07.2024.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde vom 31.07.2024 bis zum 30.08.2024 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist durch Abdruck in der Sylter Rundschau am 22.07.2024 erfolgt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, erfolgte nach § 4 Absatz 1 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2024.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 10.11.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom .....wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .....bis ..... im Internet unter folgender Internetadresse www.syltgis.de veröffentlicht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung wurde gemäß § 3 Absatz 2 Satz 5, 1. Halbsatz BauGB zusätzlich zeitgleich in der Zeit.....bis.....unter folgender Internetadresse www.syltgis.de in das Internet eingestellt und war nach § 3 Absatz 2 Satz 5, 2. Halbsatz BauGB einschließlich der nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen über das zentrale Internetportal des Landes (Digitaler Atlas Nord) zugänglich. Es bestand gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit: Lesegerät in der Inselverwaltung der Gemeinde Sylt und des Amtes Landschaft Sylt, Andreas-Nielsen-Straße 1, im Foyer des Rathauses, 25980 Sylt/OT Westerland während der veröffentlichen Öffnungszeiten. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten per E-Mail an bauleitplanung@gemeinde-sylt.de sowie schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Sylter Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sylt, ... Gemeinde Sylt

.....
Die Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Katastergrundlage: .....

Schleswig, ...

.....
Jan Fiedler
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBVI)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der 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.

Sylt, ... Gemeinde Sylt

.....
Die Bürgermeisterin

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

Sylt, ... Gemeinde Sylt

.....
Die Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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 Absatz 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Absatz 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Sylt, ... Gemeinde Sylt

.....
Die Bürgermeisterin

Text (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(1) In den besonderen Wohngebieten sind Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Wettbüros und Einrichtungen für die Schaustellung von Personen (wie Peep-Shows, Sex-Kinos u. ä.) sowie Tankstellen unzulässig.

(2) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 1 sind in Ergänzung von Ziffer (1) ebenfalls Hotels, Läden, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke unzulässig.

(3) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2 sind in Ergänzung von Ziffer (1) ebenfalls Hotels und Ferienwohnungen unzulässig.

(4) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 3 sind in Ergänzung von Ziffer (1) ebenfalls Ferienwohnungen sowie Geschäfts- und Bürogebäude unzulässig.

(5) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 1 oder WB 2 sind in Gebäuden mindestens 45 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden; in Gebäuden mit einer Grundfläche von 100 qm und mehr sind mindestens 55 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden; in Gebäuden mit einer Grundfläche von 150 qm und mehr sind mindestens 75 qm der Geschossfläche für Dauerwohnen zu verwenden. Ausnahmsweise kann die Geschossfläche für Dauerwohnen auch in einem anderen Gebäude auf demselben Grundstück nachgewiesen werden.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(1) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 1 oder WB 2 sind in Gebäuden höchstens 2 Wohnungen je Gebäude zulässig, Ferienwohnungen zählen dabei als Wohnungen.

(2) In Gebäuden mit einer Länge von mindestens 26 m sind abweichend von Nummer 1 insgesamt 4 Dauerwohnungen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung: Überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Bauweise

(1) Gebäude mit Wohnnutzungen, Ferienwohnungen und Betrieben des Beherbergungsgewerbes müssen im gesamten Plangebiet mindestens eine Grundfläche von 80,00 qm aufweisen.

(2) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2 darf die Errichtung neuer Wohngebäude mit ausschließlicher Dauerwohnnutzung ausnahmsweise die zulässige Grundfläche überschreiten, wenn die zulässige Grundfläche bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes durch genehmigte bauliche Anlagen überschritten war; dabei darf sich die Überschreitung nicht erhöhen und die Summe der Grundflächen aller Wohngebäude eines Grundstückes muss die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundfläche einhalten.

(3) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit der Bezeichnung WB 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden.

(4) Wenn in einem Gebäude mindestens 2 Dauerwohnungen vorhanden sind, darf die zulässige Grundfläche für Terrassen von Dauerwohnungen um insgesamt 15,00 m² überschritten werden.

(5) Es ist nur ein (1) Kellergeschoss bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m, gemessen von Oberkante Rohbaufußboden im Kellergeschoss bis Oberkante Rohbaufußboden im Erdgeschoss, zulässig; die maximale Höhe von 3,50 m gilt sinngemäß auch für in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder -systeme.

(6) Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche nicht überschreiten; wenn aufstehende Gebäude die zulässige Grundfläche überschreiten, dürfen die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal genau so groß sein wie die aufstehenden Gebäude.

(7) In den Teilen der besonderen Wohngebiete mit den Bezeichnungen WB 1 und WB 2 gilt die abweichende Bauweise:
a) Zulässig sind Einzelhäuser.
b) Gebäude sind bis zu einer Länge von 20,00 m zulässig. Von dieser Längenfestsetzung kann ausnahmsweise bei der Umnutzung von vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigten Gebäuden abgesehen werden.
c) Bei Gebäuden mit Reetbedachung gilt die vorgenannte Längenfestsetzung nicht, wenn sich die straßenseitige Fassade mindestens alle 20,00 m durch Rücksprünge von mindestens 6,00 m Tiefe und zugleich 6,00 m Länge gliedert.
d) Gebäude innerhalb desselben Baufensters, definiert als zusammenhängender Bereich überbaubarer Grundstücksfläche, müssen abweichend von § 6 der Landesbauordnung (LBO SH) einen Abstand von mindestens 12,00 m zu anderen Gebäuden innerhalb des Baufensters aufweisen.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern durch sonstige Satzung nichts anderes bestimmt ist.

(2) Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen in einer Tiefe von mindestens 0,50 m wiederherzustellen.

(3) Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Bepflanzung zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen einheimischer und standortgerechter Gehölze zu ersetzen.

(4) Für Grundstücke ohne Erhaltungs- und Pflanzgebot sind je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein gebietsheimischer und standortgerechter Laubbaum (verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm) der nachfolgend genannten Baumarten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten: Acer campestre (Feldahorn), Acer pseudoplatanus (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche) oder Fagus sylvatica (Rot-Buche). Die Bäume sind an den zum baulichen Außenbereich hin liegenden Grundstücksgrenzen hin zu platzieren.

5. Maßnahmen für den Lärmschutz

(1) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen.

(2) Zur Umsetzung von Satz 1 sind im Siidik (Hs.-Nr. 3, 4, 5, 7, 9, 11, 11a, 13, 13a, 13b und 15) die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 von 66 dB(A) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und von 64 dB(A) für die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt.

(3) Für Siidik Nr. 6 sind 63 dB(A) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und von 61 dB(A) für die übrigen schutzbedürftigen Aufenthaltsräume festgesetzt.

(4) Gemäß Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2: 2018-01 darf an den vom Siidik abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden

(5) Für die Gebäude Siidik Nr. 4 und Nr. 6 gilt Satz 4 dieser Festsetzung nicht

(6) Im Wohngebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

(7) Von den Festsetzungen (1) bis (5) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6. Abgrabungen und Aufschüttungen

(1) Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Grundstückes ist zu erhalten und darf nicht verändert werden.

(2) Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche auf die Höhe der angrenzenden Grundstücke sowie der angrenzenden festgesetzten Verkehrsflächen angepasst wird.

(3) Aufschüttungen sind im Bereich eines Hauptbaukörpers ausnahmsweise zulässig, wenn die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche auf eine Höhe vom maximal 2,90 m über NHN angepasst wird.

7. Mindestgrundstücksgröße

Bei Baugrundstücken, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Bebauungsplanänderung die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke unterschritten haben, gilt die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses dieser Bebauungsplanänderung vorhandene Größe des Baugrundstückes als Mindestgröße.

8. Bestandssichernde Festsetzungen

(1) Vorhandene und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigte bauliche Anlagen, die durch Brand oder höhere Gewalt zerstört wurden, können entsprechend den vor der Zerstörung des Gebäudes erteilten Baugenehmigungen wiedererrichtet werden.

(2) Bei vorhandenen baulichen Anlagen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden und die die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zu Art und/oder Maß der baulichen Nutzung und/oder zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und/oder zur Bauweise nicht einhalten, sind bauliche Änderungen zulässig, wenn die zulässige Grundfläche eingehalten wird oder sich die genehmigte Grundfläche nur geringfügig (in Anlehnung an § 248 BauGB) erhöht, und wenn die Baugrenzen eingehalten werden oder durch die bauliche Änderung nicht weiter als zusätzliche 0,50 m überschritten werden.

(3) Bei vorhandenen baulichen Anlagen, die vor Rechtskraft des Bebauungsplanes genehmigt wurden und die die Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung zu Art und/oder Maß der baulichen Nutzung und/oder zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und/oder zur Bauweise nicht vollständig einhalten, sind Nutzungsänderungen zulässig, wenn die Vorgaben dieser Bebauungsplanänderung zur Art der Nutzung eingehalten werden, die zulässige Grundfläche eingehalten wird oder sich die genehmigte Grundfläche nicht erhöht, und wenn die Baugrenzen eingehalten werden oder durch die bauliche Änderung nicht weiter überschritten werden.

II. Hinweise

Archäologische Interessengebiete

Das Plangebiet liegt in den archäologischen Interessengebieten Nr. 95 (Reliefanomalien mit Verdacht auf Siedlungsbezug) und 109 (Hügelgräber und Gräberfelder der Bronzezeit). Archäologische Denkmale sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht bekannt. In einem Abstand von etwa 100 m zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das archäologische Denkmal Grabhügel Klöwenhoog. Die archäologischen Interessengebiete sind gemäß § 12 (2) 6 DSchG SH eine Stelle, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Denkmale sind gemäß § 8 (1) DSchG SH unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Bei allen Vorhaben und Maßnahmen mit Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine frühzeitige Beteiligung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein nach § 12 DSchG SH erforderlich. Die Denkmalschutzbehörde ist über Funde oder auffällige Bodenverfärbungen, die während der Erdarbeiten entdeckt werden, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind dafür der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Fortführung des Liegenschaftskatasters

Wird auf einem Grundstück ein Gebäude errichtet oder in seinem Grundriss verändert, haben die jeweiligen Grundstücks- oder Gebäudeeigentümer auf eigene Kosten die für die Fortführung des Liegenschaftskatasters erforderliche Einmessung des Gebäudes und der Nutzungsartengrenzen gemäß des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster zu veranlassen.

Löschwasserversorgung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss als Grundschutz eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden sichergestellt werden. Sofern die erforderliche Löschwassermenge nicht allein über das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt werden kann, ist eine zusätzliche unabhängige Versorgung herzustellen. Für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von maximal 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche eine Entnahmestelle (Hydrant) vorhanden sein.

Zu beachtende städtebauliche Satzungen und Verordnungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der folgenden städtebaulichen Satzungen und Verordnungen:
(1) Ortsgestaltungssatzung Keitum
(2) Werbeanlagensatzung der Gemeinde Sylt
(3) Erhaltungssatzung Gebiet XI 1. Änderung
(4) Fremdenverkehrssatzung (in Teilen des Plangebietes)

Einsichtnahme in DIN-Normen und Grundlagen

Die DIN 4109 und weitere zitierte Normen und Regelwerke können bei der Gemeinde Sylt auf Dauer und während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Satzung der Gemeinde Sylt / Keitum

Übersichtsplan ohne Maßstab

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55

für das Gebiet beidseitig der Straße Siidik, östlich Klöwenhoog und südlich der Bahnstrecke Westerland-Keitum und der Kreisstraße 117 im Ortsteil Keitum

Anlagen:
Begründung

Fassung: Stand November 2025

- [ ] Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- [ ] Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB
- [x] Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- [x] Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
- [ ] Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Planverfasser: Gemeinde Sylt - Fachdienst 4.4
Verfahren: Gemeinde Sylt - Fachdienst 4.4

☐ 1. Ausfertigung (Gemeinde Sylt) ☐ 2. Ausfertigung (Kreis Nordfriesland)