Teil B der Satzung: Text

Zum Bebauungsplan Nr. 72 „Kettenhausbebauung an Mövenbergstraße“

Gemeinde List auf Sylt, für das Gebiet Mövenbergstraße (gerade Hausnummern) 2 bis 68

I. Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet SO „Dauerwohnen und Touristenbeherbergung“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient dem Dauerwohnen und sowie der Touristenbeherbergung.
Zulässig sind:

- Dauerwohnungen, d.h. Wohnungen für Personen, die ihren Hauptwohnsitz dauerhaft in der Gemeinde List auf Sylt haben. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens einer der Bewohner der Wohnung dort zulässigerweise seinen Hauptwohnsitz i. S. v. § 21 Abs. 2 i. V. m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat. Für jedes Wohngebäude (Gebäude im Sinne der LBO = je Hausscheibe) ist mindestens eine Dauerwohnung vorzusehen.
- Ferienwohnungen, d.h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden. Ferienwohnungen sind nur zulässig, wenn eine Dauerwohnung vorhanden ist.
- Räume für freie Berufe. Räume für freie Berufe sind nur zulässig, wenn eine Dauerwohnung vorhanden ist.

2. Abweichung von den Baugrenzen bei den dankmalgeschützten Gebäuden

Bauliche Änderungen der denkmalgeschützten Gebäude und der Denkmale zK (zur Kontrolle) sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dabei darf in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde in geringem Umfang von den Baugrenzen abgewichen werden.

3. Versiegelung durch Nebenanlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis 100 m² überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

4. Wintergärten und Terrassen

Wintergärten und Terrassen dürfen die festgesetzte GR um 20 m² überschreiten. Je Gebäudeeinheit (Gebäude im Sinne der Landesbauordnung = je Hausscheibe) darf ein Wintergarten und eine Terrasse (mit oder ohne Überdachung) errichtet werden. Ein Überschreiten der Baugrenzen an der rückwärtigen Gebäudeseite ist zulässig, sofern die Tiefe max. 4 m und die Breite max. 5 m betragen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Entwurf

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Sinne dieser Festsetzung sind Wohnungen Dauerwohnungen und Ferienwohnungen. Je Wohngebäude (Gebäude im Sinne der LBO = je Hausscheibe) sind max. zwei Wohnungen zulässig. Ferienwohnungen sind nur zulässig wenn eine Dauerwohnung vorhanden ist.

6. Bestandssichernde Festsetzung

Änderungen und Nutzungsänderungen an Gebäuden, deren zulässigerweise errichtete Zahl der Wohnungen die in dieser Satzung festgesetzten Zahl der Wohnungen überschreitet, sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht.

7. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

Im Geltungsbereich ist die Ortsgestaltungssatzung anzuwenden. Ausgenommen hiervon sind folgende Festsetzungen:

7.1 Dächer (abweichend von § 6 Abs. 1 OGS)

Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

7.2 Garagen (abweichend von § 9 Abs. 3 Satz 2 OGS)

Garagen und überdachte Einstellplätze dürfen im hinteren Grundstücksbereich, d.h. ab Hinterkante des Hauptgebäudes, errichtet werden.

7.3 Zufahrten (abweichend von § 9 Abs. 11 OGS)

Garagen und überdachte Einstellplätze sind zulässig, sofern diese über das Geh- und Fahrrecht erschlossen sind.

7.4 Nebenanlagen

§ 10 Abs. 2 der OGS findet keine Anwendung.

II. Hinweise

Ortsgestaltungssatzung

Der Bebauungsplan liegt im Gebiet II der Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde List auf Sylt. Diese gilt, soweit der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen trifft.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Teil-Geltungsbereiches II der Erhaltungssatzung. Diese Satzung dient zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und zur Wahrung des Erscheinungsbilds der Gemeinde List, welche sich durch eine charakteristische Siedlungsstruktur mit Häuser aus der Wehrmachtszeit von 1934-1937, bestehend aus Reihen- bzw. Kettenhäusern, auszeichnet.

Entwurf

Denkmalschutz
Die vorhandene Bebauung im Plangebiet steht als Mehrheit baulicher Anlagen „Siedlung Mövenbergstraße“ unter Denkmalschutz. Bauliche Änderungen sind nur in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zulässig.

Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt gem. § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften Nr. 7.1 bis 7.4. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Entwurf