
GEMEINDE KAMPEN (SYLT)

BEBAUUNGSPLAN NR. 33, 5. ÄNDERUNG

für das Gebiet westlich der Hauptstraße (L 24) zwischen Kurhausstraße (mit Ausnahme des Flurstücks 52/154) und südlicher Grenze der Grundstücke Strönwai 4-14 (gerade Hausnummern), an seiner Westseite begrenzt durch den Westerweg

Teil B: Text zum Entwurf

25.02.2026

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1a „Wohnen, Touristenbeherbergung und Einzelhandel“

Das Sondergebiet SO 1a dient dem Wohnen, der Touristenbeherbergung und dem Einzelhandel. Zulässige Nutzungen sind:

- Dauerwohnungen, d. h. Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt auf der Insel Sylt haben (Hauptwohnung / alleinige Wohnung)
- Ferienwohnungen, d. h. Wohnungen, die einem ständig wechselnden Personenkreis als vorübergehende Übernachtungsmöglichkeit gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden
- Schank und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe
- Sonstige Wohnungen
- Räume für freie Berufe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

1.2 Sondergebiet SO 2 „Touristische Schwerpunktzone“

Das Sondergebiet SO 2 dient der Touristenbeherbergung sowie der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen für den Tourismus und von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören sowie dem Wohnen,

Zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ferienwohnungen
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Räume für freie Berufe

- Wohnungen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Wohnungen und Ferienwohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung dieser Satzung vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen, die das zulässige Maß der Nutzung überschreiten, können ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Nutzungsänderungen zugelassen werden, wenn die zulässige Grundflächenzahl samt der zugelassenen Überschreitungen eingehalten wird oder sich die Grundfläche nicht erhöht.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Bauweise

Für die Baugrundstücke im SO 2 gilt folgende Regelung: Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung dieser Satzung vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen, die den vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, können ausnahmsweise bauliche Änderungen (kein Abriss und Neubau), Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Nutzungsänderungen zugelassen werden, wenn der Grenzabstand sich nicht weiter verringert.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung dieser Satzung vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen, die die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten oder außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, können ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Nutzungsänderungen zugelassen werden, wenn sich die Kubatur von außerhalb der Baugrenzen gelegenen baulichen Anlagen gar nicht oder nur geringfügig verändert.

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im SO 1a sind je Gebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Im Sinne dieser Festsetzung gelten auch Ferienwohnungen als Wohnungen.

Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung dieser Satzung vorhandenen und genehmigten baulichen Anlagen, die die Festsetzungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht einhalten, können ausnahmsweise bauliche Änderungen, Modernisierungen und Instandsetzungen sowie Nutzungsänderungen zugelassen werden, wenn sich die Zahl der Wohnungen nicht weiter erhöht, die zulässige Grundflächenzahl samt der zugelassenen Überschreitungen eingehalten wird und sich die Grundfläche nicht erhöht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.200 m². Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplans die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7. Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im SO 1a bis zu einer GRZ von 0,5 und im SO 2 bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Ausnahmsweise kann auf Grundstücken von geringer Größe (bis max. 750 m²) eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,8 zugelassen werden, sofern die Einhaltung der festgesetzten GRZ zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Garagen dürfen pro Grundstück eine maximale Grundfläche von 70 m² insgesamt nicht überschreiten.

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

8. Terrassen

Im SO 1a dürfen Terrassen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 25 m² je Wohnung bzw. Ferienwohnung überschreiten.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im SO 2 sind Außenterrassen bis zu einer Grundfläche von 100 m² zulässig. Ausnahmsweise darf die festgesetzte GRZ um bis zu 100 m² für eine Terrasse in Verbindung mit einer Schank- und Speisewirtschaft überschritten werden, wenn sie der gastronomischen Nutzung dient. Sie darf die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

9. Nebenanlagen

Im SO 1a ist je genehmigter Wohnung bzw. Ferienwohnung, jedoch insgesamt höchstens zwei je Baugrundstück, ein Geräteschuppen (gem. § 11 Abs. 1 der Ortsgestaltungssatzung OGS) zulässig. Zusätzlich ist je genehmigter Wohnung bzw. Ferienwohnung, jedoch insgesamt höchstens zwei je Baugrundstück, eine Einstellbox gem. § 11 Abs. 2 OGS zulässig. Zur Ausführung dieser Anlagen und zur Stellung auf dem Grundstück wird auf die OGS verwiesen.

Im SO 2 ist je genehmigtem Gewerbebetrieb sowie je Wohnung bzw. Ferienwohnung, jedoch insgesamt höchstens zwei je Baugrundstück, ein Geräteschuppen (gem. § 11 Abs. 1 OGS) zulässig. Zusätzlich ist je genehmigtem Gewerbebetrieb sowie je Wohnung bzw. Ferienwohnung, jedoch insgesamt höchstens zwei je Baugrundstück, eine Einstellbox gem. § 11 Abs. 2 OGS zulässig. Zur Ausführung dieser Anlagen und zur Stellung auf dem Grundstück wird auf die OGS verwiesen.

Die gemäß § 15 Abs. 3 OGS zulässigen bedarfsgerechten Müllanlagen für gewerbliche Betriebe sind auf die höchstzulässige Anzahl von Nebenanlagen auf dem Grundstück im SO 1a und SO 2 anzurechnen.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 84 LBO)

10. Versickerung von Regenwasser

Das Regenwasser, das auf den Dachflächen und versiegelten Flächen anfällt, ist auf den Grundstücken zu versickern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

11. Dächer

Auf gesonderten Antrag können im SO 2 abweichend Abweichungen von § 4 Ortsgestaltungssatzung (OGS) "Dächer" zugelassen werden.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

12. Ortsgestaltungssatzung (OGS)

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

13. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Zone III des Wasserschutzgebietes Inselkern Sylt. Die Schutzverordnung ist zu beachten.

14. Aufhebung bisheriger Regelungen

Der Bebauungsplan Nr. 33 sowie seine 1., 2. und 3. Änderung werden aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich der hier vorliegenden 5. Änderung überdeckt werden.

* * *