Gemeinde Kampen
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34

für das Gebiet zwischen Mittelstieg, Sjipwai und Brunnenweg, Süderweg sowie östlich Alte Dorfstraße bis zum Jürgen-Kamp-Wai, Drosselgang und Braderuper Weg

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiete SO 1 und SO 2 Wohnen und Touristenbeherbergung
(§ 11 BauNVO)

Die Sondergebiete SO 1 und SO 2 dienen dem Wohnen und der Touristenbeherbergung. Zulässige Nutzungen sind:

- Dauerwohnungen. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens eine Person in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt und zulässiger Weise ihren Hauptwohnsitz i.S.v § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat,
- Ferienwohnungen, d. h. Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer geeigneten Häuslichkeit geeignet oder bestimmt sind,
- Nebenwohnungen,
- Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.1.1 Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Sondergebieten
(§ 11 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Im Sondergebiet SO 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Als Wohnungen im Sinne von Satz 1 gelten Dauerwohnungen, Ferienwohnungen und Nebenwohnungen.
Ist mindestens eine der zwei zulässigen Wohnungen als Dauerwohnung im Sinne der Festsetzung Nr. 1.1 genehmigt, darf für weitere Dauer- und Ferienwohnungen von Satz 1 abgewichen werden. Satz 3 gilt nicht für Nebenwohnungen.

Im Sondergebiet SO 2 sind maximal 6 Wohnungen im Sinne des Satzes 2 zulässig.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind bauliche Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen an zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans zulässigerweise errichteten Gebäuden, die mehr als die zulässigen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen aufweisen, ausnahmsweise zulässig, sofern sich die Anzahl der vorhandenen Wohnungen bzw. Ferienwohnungen nicht weiter erhöht.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026

1.2. Sondergebiet SO 3 Schank- und Speisewirtschaft sowie Wohnen
(§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO 3 dient dem Erhalt und der Entwicklung der Schank- und Speisewirtschaften und dem Dauerwohnen. Zulässige Nutzungen sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Dauerwohnungen. Eine dauerwohnliche Nutzung liegt vor, wenn mindestens eine Person in der Wohnung ihren Lebensmittelpunkt und zulässiger Weise ihren Hauptwohnsitz i.S.v § 21 Abs. 2 i.V.m. § 22 Bundesmeldegesetz begründet hat.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Vergnügungsstätten in Form von Musikclubs, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Räume für freie Berufe

1.3 Reines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)

Innerhalb der Reinen Wohngebiete sind Wohngebäude zulässig, die dem Dauerwohnen im Sinne der Festsetzung 1.1 dienen.

Die in § 3 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

2. Anzahl der zulässigen Wohnungen im Reinen Wohngebiet WR
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 6 Dauerwohnungen im Sinne der Festsetzung 1.1 zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung für bestehende Gebäude und überbaubare Grundstücksflächen

Bei bauliche Änderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen von genehmigten Gebäuden ist ausnahmsweise eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung zulässig, wenn der genehmigte Bestand dieses Maß zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans bereits überschritten hat und wenn durch die o.g. Maßnahme das Maß der baulichen Nutzung des genehmigten Bestandes nicht weiter erhöht wird.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von maximal 5 m zulässig, wenn keine zweite Hauptanlage auf dem Grundstück entsteht. Bei Denkmälern und Denkmälern zur Überprüfung muss für diese Ausnahme zudem die Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde eingeholt werden.
(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 10.10.2026 - 20.11.2026

Die vertikale Tiefe von Kellergeschossen im Sinne der LBO darf insgesamt maximal 4 m betragen, gemessen zwischen Erdgeschoss-Fertigfußboden und Keller-Fertigfußboden. Dieses Maß gilt auch für Tiefgaragen (auch Lift- und Hubgaragen), hier ist die untere Bezugshöhe die Oberkante der Bodenplatte.
(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

4. Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Im SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 100 % überschritten werden.

Im SO 2, SO 3 und im WR darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 150 % überschritten werden.

5. Terrassen

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

Im SO 1 können Terrassen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 25 m² je Wohnung bzw. Ferienwohnung, die sich im Erdgeschoss befinden, überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen sind ausnahmsweise zulässig, sofern dabei eine Tiefe von 5 m nicht überschritten wird.

Im SO 2 und im WR können Terrassen die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 20 m² je Wohnung bzw. Ferienwohnung, die sich im Erdgeschoss befinden, überschreiten. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen sind ausnahmsweise zulässig, sofern dabei eine Tiefe von 5 m nicht überschritten wird.

Im SO 3 sind gastronomisch genutzte Außenterrassen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 100 m² zulässig. Ausnahmsweise darf die festgesetzte GRZ um bis zu 80 m² für eine Terrasse in Verbindung mit einer Schank- und Speisewirtschaft überschritten werden, wenn sie der gastronomischen Nutzung dient und sie einen unmittelbaren Anschluss zum Gebäude der Schank- und Speisewirtschaft hat. Eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 80 m² Grundfläche ist zulässig. Einzuhaltende Abstandsvorschriften gem. LBO bleiben hiervon unberührt. Überdachungen von Terrassen und sonstige fest installierte Aufbauten sind unzulässig.

6. Nebenanlagen

(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Anzahl der Geräte- und Gartenschuppen wird auf zusammen höchstens 2 je Baugrundstück begrenzt. Sie sind hinter der vorderen Bauflucht, von der Haupterschließung aus gesehen, zu errichten und müssen einen Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einhalten.
Bei der Errichtung von Nebenanlagen ist der gesetzliche Biotopschutz zu beachten.

Die Regelungen der Satzung der Gemeinde Kampen (Sylt) über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes (Ortsgestaltungssatzung) zu Nebenanlagen bleiben unberührt.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum: vom 15.10.2026 - 20.11.2026
ENTWURF

7. Mindestgrundstückgröße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 1.200 m² Bei Grundstücken, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 34 die festgesetzte Mindestgröße unterschreiten, gilt die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Grundstücksgröße als Mindestgrundstücksgröße.

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

Im Bereich der Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist jede gärtnerische Gestaltung unzulässig. Diese Fläche ist mit Heide oder Trockenrasen zu bepflanzen.

9. Versickerung von Regenwasser
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

10. Bestandschutz für abgängige Gebäude
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 5. Änderung des Bebauungsplans zulässigerweise errichteten Gebäude, die durch Brand oder Naturereignisse zerstört werden, können unter Abweichung der Festsetzungen Nr. 1.1.1 ausnahmsweise mit der bisherigen Anzahl an genehmigten Wohnungen erneuert werden.

II. Gestalterische Festsetzungen

11. Grundstückszufahrten

Abweichend von § 8 Abs. 5 der OGS (Grundstückszufahrten) sind im Sondergebiet SO 2 sowie im WR je Baugrundstück bis zu *drei* Grundstückzufahrten zulässig.

III. HINWEISE

Der Bebauungsplan Nr. 34 sowie die 1. Bis 4. Änderung werden aufgehoben, soweit sie vom Geltungsbereich der hier vorliegenden 5. Änderung überdeckt werden.

Bauliche Änderungen der denkmalgeschützten Gebäude sind vor Beginn der Maßnahmen mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises abzustimmen.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines archäologischen Interessensgebietes. Abschnitt 6 der Begründung enthält hierzu weitere Aussagen.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung der Gemeinde Kampen (Gebiet I). Die dortigen Bestimmungen gelten unmittelbar.

Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026
ENTWURF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollständig in Zone III der *Wasserschutzgebietsverordnung Inselkern Sylt*. Die Schutzverordnung ist zu beachten.

ENTWURF
Veröffentlichungsexemplar
Veröffentlichungszeitraum vom 19.10.2026 - 20.11.2026