Fassung: Entwurf (Stand April 2026)

Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)

__. Ausfertigung

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6

für das Gebiet westlich der Straßen Grüner Weg und Am Dorfteich, nördlich der Straße Westerhörn fortgeführt nach Westen bis zum Dünenfuß, sowie östlich und südlich des Dünenfußes bis zur Straße Osetal im Ortsteil Wenningstedt

Auf Grundlage von § 10 BauGB wird durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ die folgende Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das oben benannte Gebiet, bestehend aus dem Textteil B, erlassen:

-Es gilt die BauNVO 2017-

Teil B der Satzung: Text

I. Die bestehende textliche Festsetzung Nr. 2 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die bestehende textliche Festsetzung Nr. 4.1 der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Text Teil B) werden durch folgende Festsetzung ersetzt:

Zulässige Grundfläche für besondere Anlagen und Höhen besonderer Anlagen

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von oberirdischen Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) mit ihren Zufahrten, oberirdischen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO bis zu 150 % überschritten werden.

Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen die zulässige Grundfläche für die oberirdischen Hauptbaukörper um bis zu 15% überschreiten, wenn zugleich alle nachfolgenden Bedingungen erfüllt sind:

- *Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;*
- *Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze;*
- *bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.*

Nebenanlagen dürfen nicht unterkellert werden, es sei denn es handelt sich um in den Boden reichende Stellplatzanlagen oder –systeme, oder es sind für die unterkellerten Bereiche folgende Bedingungen zutreffend:

- *Lage vollständig innerhalb der Baugrenzen;*
- *Mindestabstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze;*
- *bauliche und funktionale Verbindung mit einem Hauptbaukörper.*

Die Grundflächen gemäß § 19 Absatz 4 Nr. 3 BauNVO für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auf die Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach Satz 1 anzurechnen.

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.

Von den vorgenannten Bestimmungen kann abgewichen werden, wenn Naturschutzbelange dies erfordern.

II. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird nachfolgend folgender Satz ergänzt:

Satz 1 gilt auch für Terrassen.

III. Bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird nachfolgende Festsetzung als textliche Festsetzung Nr. 2.2 ergänzt; und bei der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ersetzt nachfolgende Festsetzung die derzeitige textliche Festsetzung Nr. 4.2:

Bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen an vorhandenen oder zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 genehmigten baulichen Anlagen sind zulässig auch wenn die unter Punkt 1 genannten Höchstmaße überschritten werden, sofern die Änderungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 genehmigungsfähig waren und sich das Maß der baulichen Nutzung nicht weiter erhöht.

II. Hinweise

Archäologie

Das Plangebiet liegt teilweise in einem archäologischen Interessengebiet. Der als archäologisches Interessengebiet ausgewiesene Bereich ist gemäß § 12 (2) 6 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (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.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz ist die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen, genehmigungspflichtig. Hiervon sind auch baugenehmigungsfreie Vorhaben betroffen.

Ortsgestaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Ortsgestaltungssatzung Wenningstedt.

Stellplatzsatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung Wenningstedt.

Fremdenverkehrssatzung

Das Plangebiet liegt im teilweise im Geltungsbereich der Fremdenverkehrssatzung Wenningstedt.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet liegt im teilweise im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Wenningstedt – Gebiet 1.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Planungsausschusses vom **13.06.2022**. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Sylter Rundschau am **06.07.2022** erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom **13.06.2022** wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der Bebauungsplan-Änderung mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Text (Teil B) und Begründung in der Fassung vom _____ wurde 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 und zeitgleich unter 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 veröffentlichten 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 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sylt, …… Amt Landschaft Sylt

(Siegel)

Der Amtsvorsteher

7. Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Katastergrundlage:

Schleswig, ……

(Siegel)

Jan Fiedler

(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

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 dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Sylt, ……. Amt Landschaft Sylt

(Siegel)

Der Amtsvorsteher

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

Gemeinde Wenningstedt-Braderup (Sylt)

(Siegel)

Der Bürgermeister

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

Sylt, ……. Amt Landschaft Sylt

(Siegel)

Der Amtsvorsteher