



Satzung

der Gemeinde List auf Sylt

über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zum Schutze des Ortsbildes der Gemeinde List auf Sylt wird aufgrund des § 84 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) sowie §§ 4 Abs. 1 und 28 Abs. 1 Nr. 1 der Gemeindeordnung in der Fassung vom 26.03.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 93) nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.06.2010 folgende Satzung beschlossen:

Teil 1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das im Lageplan festgelegte Gebiet der Gemeinde List (siehe Anlage 1).

§ 2 Allgemeine Anforderungen

Die Gestaltung baulicher Anlagen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten ist der landschaftlichen Eigenart, der vorhandenen Bebauung und der Einheitlichkeit des bestehenden Ortsbildes in Teilbereichen von besonderer Bedeutung nach Maßgabe der §§ 3 bis 14 anzupassen. Ausnahmen von den Vorschriften dieser Satzung können im Einzelfall bei bestehenden denkmalgeschützten bzw. erhaltenswerten (§ 172 BauGB) baulichen Anlagen oder solchen von städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage ansonsten verfälscht würde und die Gestaltung dies erfordert oder Gründe des Brand-schutzes eine Abweichung rechtfertigen; die Gesamtheit der Baugestaltung im Ortsteil darf dadurch jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sich An- oder Erweiterungsbauten an bestehenden, in wesentlichen Punkten nicht der Ortsgestaltungssatzung entsprechenden baulichen Anlagen, als Hauptgebäude an dieser Satzung orientieren müssen, dies jedoch zu architektonisch und städtebaulich widersprüchlichen und unästhetischen Zuständen führt, können auch für diese baulichen Anlagen Ausnahmen zur Anpassung der Gestaltung des Neubaus an die bestehende bauliche Anlage zugelassen werden.

Bei Anbauten für besondere Nutzungen wie z.B. Schwimmbecken sind Ausnahmen von der Ortsgestaltungssatzung zulässig, wenn die Gesamtheit der Baugestaltung im Ortsteil dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Teil 2 Besondere Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen

§ 3 Sockel-, Trauf- und Firsthöhen

(1) Die sichtbare Sockelhöhe darf zur festgelegten Geländeoberfläche maximal eine Höhe von 0,30 m haben. Bei Grundstücken, deren Geländeoberfläche stark abfällt bzw. bei denen starke Höhenunterschiede bestehen, gilt dieses nur für die Gebäudeseite, die zur Straße ausgerichtet ist.

(2) Die Firsthöhen der Gebäude in allgemeinen und reinen Wohngebieten von Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden bis Sparrenspitze dürfen 9,00 m nicht überschreiten. Bei Garagen darf die Firsthöhe 6,50 m nicht überschreiten.

§ 4 Fassaden

(1) Je Hauptdachseite ist nur ein Friesengiebel und je Gesamtgebäude sind nur maximal zwei Friesengiebel zulässig. Die Fassadenfläche des Giebels und des darunter liegenden Geschosses muss in einer senkrechten Ebene liegen.

(2) Die Friesengiebel sind als Spitz- oder Backengiebel bis zu einer max. Breite von 3,50 m zulässig. Der First der Giebel muss 0,50 m unter dem Hauptfirst angeordnet werden.

(3) Balkone auf der Traufseite dürfen eine Tiefe von 0,50 m über den Dachüberstand hinaus nicht überschreiten. Die maximale Länge der Balkone (in der Summe) ist auf 50% der Trauf- länge begrenzt. Balkone an der Giebelseite dürfen über die Außenmauer maximal 1,80 m her- ausragen. Der seitliche Abstand von Balkonen zur Hausecke darf an Giebelseiten 1,50 m nicht unterschreiten. Bei reetgedeckten Gebäuden sind Balkone unzulässig.

(4) Außenwände sind nur in Ziegelmauerwerk, rot oder rotbraun zulässig. Gebietsweise können Außenwände in Putz hergestellt werden. Holzverschalungen und Metallverkleidungen (z.B. Kupfer/Zink in Stehfalzausführung) sind als Gestaltungselemente in untergeordneter Weise zu- lässig.

(5) Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich in Material und Farbe auszuführen.

(6) Bei Anbauten mit untergeordneter Nutzung wie z.B. Sauna oder Schwimmbad ist eine Fas- sadengestaltung in leichter Bauweise als Holz-/ Glaskonstruktion zulässig.

§ 5 Fenster und Türen

(1) Bei Reetdächern sind Dachflächenfenster unzulässig. Im Walm bzw. Krüppelwalm darf über der Kehlbalkeanlage pro Walm bzw. Krüppelwalm nur eine Gaube in Form eines liegenden Rechtecks oder in Form eines Ochsenauges eingebaut werden. Die Glasfläche darf maximal 0,30 m² groß sein.

(2) Bei Hartbedachung sind im Bereich oberhalb der Kehlbalkeanlage je 2 Dachflächenfenster pro Hauptdachseite bis maximal 0,75 m² Glasfläche je Fenster zulässig. Bei Hausscheiben, Doppel- und Reihenhäusern sind je Hausteil 2 Dachflächenfenster pro Hauptdachseite bis maximal 0,75 m² Glasfläche je Fenster zulässig.

(3) Abweichend von Abs. 2 darf bei einem baurechtlich zulässigen Ausbau des Spitzbodens für Aufenthaltzwecke mit Ausnahme des Krüppelwalms eine Fensteröffnung entsprechend DIN 5034 und § 38 Abs. 5 LBO hergestellt werden (90 x 120 cm).

§ 6 Dächer

(1) Hartdächer sind als Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach mit symmetrischen Neigungswinkeln von 30 - 55 Grad zugelassen. Walme und Krüppelwalme sind in einer Dachneigung von mindestens 55 Grad herzustellen. Ausgenommen hiervon sind landwirtschaftliche Betriebsgebäude sowie Lager- und Betriebshallen.

(2) Bei Reetdächern sind Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer symmetrischen Hauptdachneigung von mindestens 45 Grad und einer Walmneigung von mindestens 55 Grad vorgeschrieben.

(3) Dachgauben sind nur mit einer maximalen Länge von 2,75 m pro Gaube zulässig (Gemessen von den Innenkanten der Dacheindeckung). Dachaufbauten müssen untereinander 2,00 m und von seitlichen Dachkanten einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

(4) Dachgauben oberhalb der Kehlbalkenlage sind, mit Ausnahme der Regelung nach § 5 Abs.1, unzulässig.

(5) Der Dachüberstand einschl. Dacheindeckung muss bei einem Hartdach mindestens 0,30 m und darf höchstens 0,80 m betragen. Bei Gebäuden mit Reeteindeckung darf der Dachüberstand von 0,80 m einschl. Dacheindeckung nicht überschritten werden.

(6) Dächer im Sinne von Abs.1 Satz 1 sind einheitlich in Material und Farbe auszuführen.

a) Mit Reetbedachung sind die Gebäude folgender Straßenzüge zu versehen (Gebiet I, rosa hinterlegt):

- Mannemorsumtal
- Mövengrund
- Süderhörn
- Werner-Schöne-Straße
- Frischwassertal
- Mellhörn
- Westerheide
- Süderheidetal
- Dünenstraße 1

b) Mit Hartbedachung sind die Gebäude innerhalb des Gebietes II (grün hinterlegt) zu versehen.

c) Ausnahmsweise können innerhalb des Gebietes III (blau hinterlegt) Reetdächer zugelassen werden, soweit die Abstände der Neubauten nach § 33 LBO (bis 2009 § 37) eingehalten werden, oder bei reetgedecktem Altbestand.

d) Mit einheitlicher Dacheindeckung sind, aus Gründen des Denkmalschutzes und der Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB, die Doppel- Reihen- und Kettenhäuser folgender Straßenzüge zu versehen:

- Mövenbergstraße
- Am Brünk
- Landwehrdeich
- Am Buttgraben (Hausnummern 1 bis 20).

Für die westliche Seite der Mövenbergstraße ist die Eindeckung der Haus-Nr. 2 (Sächsischer Biber, Naturrot, Segmentschnitt in Kronendeckung) vorbildgebend.

(7) Bei Doppel- und Reihenhäusern darf die Dacheindeckung nur einheitlich in Material und Farbe ausgeführt werden.

(8) Bei Hartdächern sind Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solarzellen) der Straßenseite abgewandt zulässig, soweit sie den Festsetzungen über Dachneigungen angepasst sind.

(9) Bei Reetdächern sind Energiegewinnungsanlagen (z.B. Solarzellen) auf den Dachflächen unzulässig.

§ 7 Keller

(1) Kellerfenster sind mit Kellerlichtschächten bis zu einer Tiefe (Abstand von der Gebäudeaußenwand) von max. 0,60 m einzufassen. Die Summe der Breiten von Kellerlichtschächten darf im Lichten eine Länge von 2/5 der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Die Lichtschächte sind waagrecht auf Geländehöhe abzudecken.

(2) Das Eintrittspodest bei Kellerniedergängen darf eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten.

(3) Die Höhenlage der gewachsenen Oberfläche des Baugrundstückes ist zu erhalten; Abgrabungen oder Vertiefungen sind unzulässig.

§ 8 Wintergärten

(1) Wintergärten sind mit einer maximalen Grundfläche von 20 m² an Trauf- und Giebelseiten des Hauses zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist je Hausteil ein Wintergarten zulässig. In Vorgärten sind Wintergärten generell unzulässig. Der Abstand der seitlichen Wintergartenwände zu den Außenkanten des Hauptgebäudes muss mindestens 1 m betragen.

(2) Die Umfassungswände sind nur in Glas zulässig.

(3) Die Brüstungshöhe darf max. 50 cm betragen, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden, darüber sind Glasflächen anzuordnen. Die Ansichtsbreiten der Konstruktionsteile dürfen maximal 15 cm betragen. Die Brüstung ist im Verblendstein des Gebäudes auszuführen. Die Gesamthöhe darf die Traufkante des Haupthauses nicht überragen.

(4) Wintergärten sind nicht zulässig in den Vorgärten und Seitenbereichen (Giebel, bis Hinterkante Hauptgebäude) in den Straßenzügen

- Mövenbergstraße (westliche Seite)
- Landwehrdeich
- Am Brünk Nr. 1 bis Nr. 72 (ausgenommen Nr. 53, 55 und 57)
- Am Buttgraben Nr. 1 bis Nr. 31, 33, 43 und 53 (ausgenommen Nr. 30)
- Alte Bahnhofstr. Nr. 3 bis Nr. 4
- Werner-Schöne-Straße
- Frischwassertal
- Mannemorsumtal
- Mövengrund
- Süderhörn

(5) Die Festsetzungen nach § 6 (Dächer) finden keine Anwendung.

§ 9 Garagen, überdeckte Stellplätze und Zufahrten

- (1) Einzelgaragen bzw. überdeckte Einzelstellplätze (Carports) dürfen eine maximale Grundfläche von 30 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche darf jedoch nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes oder Hausteiles (bei Doppel- u. Reihenhäusern) betragen.
- (2) Doppelgaragen bzw. überdeckte Doppelstellplätze (Carports) dürfen eine maximale Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Die Grundfläche darf jedoch nicht mehr als 1/3 der Grundfläche des Hauptgebäudes oder Hausteiles (bei Doppel- u. Reihenhäusern) betragen.
- (3) Garagen und überdachte Einstellplätze (Carports) sind in Vorgärten unzulässig. Im seitlichen Grenzabstand der Gebäude sind Garagen und überdachte Einstellplätze nur zulässig, wenn sie gegenüber der Vorderkante des Hauptgebäudes um mindestens 1,50 m zurückspringen. In den folgenden Straßenzügen dürfen Garagen und überdachte Einstellplätze nur im hinteren Grundstücksbereich, d.h. ab Hinterkante Hauptgebäude errichtet werden:
- Mövengrund
 - Süderhörn
 - Landwehrdeich
 - Am Brünk Nr. 1 bis Nr. 72 (ausgenommen Nr. 53, 55 und 57)
 - Am Buttgraben Nr. 1 bis Nr. 20
- (4) Garagen, mit Ausnahme von offenen Garagen (Carports) einschl. überdachter Stellplätze, müssen in Material und Farbe mit dem Hauptgebäude übereinstimmen.
- (5) Überdeckte Stellplätze (Carports) können in Holzkonstruktion mit Ausfachungen in Holz freistehend errichtet werden. Es müssen mindestens 2 Seiten offen sein. Die Dachneigung darf 30 Grad nicht überschreiten.
- (6) Die Dachform der Garage ist dem des Haupthauses anzupassen. Es sind auch Flachdächer zulässig. Diese können auch als Grasdach ausgebildet werden.
- (7) In den Bereichen Westerheide, Süderheidetal und Mellhörn gelten die unter Abs. 1 bis Abs. 6 genannten Festsetzungen nicht. Für diese Bereiche sind nur Erdgaragen zulässig (Festsetzungen siehe B-Plan 1, B-Plan 2 und B-Plan 3, Textteil B).
- (8) In den Straßenzügen Süderhörn und Mövengrund sind Garagen nur mit flachgeneigter Dachfläche mit Zink- oder Kupferblecheinfassung oder als Flachdach mit Begrünung zulässig.
- (9) In den Straßenzügen
- Mannemorsumtal
 - Frischwassertal
- sind Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) unzulässig.
- (10) Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zulässig, wobei die maximale Breite von 3,50 m nicht überschritten werden darf. Bei Eckgrundstücken darf ausnahmsweise je eine Zufahrt pro Straßenseite errichtet werden. Ausnahmsweise darf bei Doppel- oder Reihenhäusern eine Zufahrt je Doppelhaushälfte bzw. Hausscheibe errichtet werden, sofern eine entsprechende Realteilung des Grundstückes bauplanungsrechtlich zulässig wäre. Die Ausführung der Zufahrt darf nur in befestigter Form (z.B. Pflasterung) erfolgen. Lose Bekieselung ist ausgeschlossen.

§ 10 Nebenanlagen

(1) Je Grundstück ist nur ein freistehendes Gartenhaus in Holzbauweise bis zu einer Grundfläche von max. 16 m² (ohne Terrasse/Veranda) und einer Firsthöhe von max. 2,80 m über Gelände zulässig. Die Traufhöhe (Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut) darf max. 2,50 m über Gelände betragen. Für die Dacheindeckung findet § 6 dieser Satzung keine Anwendung. Zusätzlich kann ein Spielhaus mit max. 4 m² Grundfläche errichtet werden.

(2) Nebenanlagen dürfen nur im hinteren Grundstücksbereich, d.h. ab Hinterkante Hauptgebäude errichtet werden.

(3) Gewächshäuser sind nur freistehend im hinteren Grundstücksbereich bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

(4) Müllbehälter und Einstellboxen für Müllbehälter dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sein. Sie sind dreiseitig durch Sichtschutz (z.B. lebende Hecke, Palisaden, Flechtzäune oder Erdanschüttung) von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

§ 11 Vorgärten

(1) Vorgärten sind Räume zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Vorderkanten der Hauptgebäude in der Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Sie sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden; Zugänge sowie Zufahrten für Anlagen des privaten ruhenden Verkehrs sind hiervon ausgenommen.

(2) Tankanlagen sind nur unterirdisch und von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar zulässig.

§ 12 Einfriedigungen

(1) Bebaubare Grundstücke sind gegenüber den Straßenverkehrsflächen und im Bereich der Vorgärten (§ 11 Abs. 1) mit einer Einfriedigung zu versehen. Diese dürfen unter Beachtung des § 17 LBO gegenüber der Straßenverkehrsfläche eine Höhe von 1,00 m und gegenüber den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,50 m über der gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Im seitlichen Vorgartenbereich bis zur Verlängerung der Gebäudefront dürfen Einfriedigungen maximal 1,00 m hoch sein.

Innerhalb geschützter Dünen- und Heideflächen nach § 15a LNatG ist lediglich ein Holzstaketenzaun oder ein Jägerzaun mit einer maximalen Höhe von 90 cm über Geländeneiveau zulässig.

(2) Gegenüber der Straßenverkehrsfläche sind als Einfriedigungen nur zulässig:

- Gemauerter Sockel, verfugt, jedoch höchstens 0,40 m hoch.
- Aufgesetzt ein Zaun aus Stangenholz (Jägerzaun oder senkrechte/waagerechte Latten), Gesamthöhe bis max. 1,00 m über der gewachsenen Geländeoberfläche
- Jägerzaun
- senkrecht / waagrecht Stakett
- Friesenwälle aus Natursteinen
- lebende Hecken

(3) Gegenüber den seitlichen Grundstücksgrenzen sind abweichend von Abs. 2 auch Palisaden zulässig.

(4) Sichtschutzwände sind mit einer Länge von max. 4,00 m und einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

Teil 3 Schlussvorschriften

§ 13 Ausnahmeregelungen

Von den zwingenden Bestimmungen dieser Satzung können neben den Ausnahmeregelungen des § 2 im Einzelfall weitere Ausnahmen oder Befreiungen erteilt werden, wenn die Festsetzung zu einer unbilligen Härte führen würde oder die Zielsetzung der jeweiligen Gestaltungsvorschrift durch die Baumaßnahme eingehalten oder verbessert wird.

§ 14 Hinweis auf § 172 BauGB, Erhaltungssatzung

Für bauliche Anlagen, die im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB liegen und zu den erhaltenswerten Siedlungen gehören oder auch sonst als erhaltenswert anzusehen oder denkmalgeschützt sind, können andere und über die Ortsgestaltungssatzung hinaus gehende Vorgaben gelten. Für Änderungen an vorgenannten Gebäuden und Grundstücken ist ein Antrag nach § 172 BauGB an die Gemeinde List zu stellen, sofern diese nicht schon in einem Bauantragsverfahren abgehandelt werden.

§ 15 Gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen

Die gestalterischen Festsetzungen in den im Geltungsbereich dieser Satzung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 1, 2, 3, 12, 12a, 13, 14, 22a, 26, 39 behalten ihre Gültigkeit. Die Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung gelten nur insoweit, wenn der jeweilige Bebauungsplan keine anderslautenden Regelungen trifft.

§ 16 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die vorstehende Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit dar und können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

§ 17 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde List auf Sylt vom 17. März 2005 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung) und die 1. Änderung zur Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde List auf Sylt vom 26. Mai 2009 (Beschlussfassung der Gemeindevertretung) außer Kraft.

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt:

List auf Sylt, den 02.07.2010

Gemeinde List auf Sylt

- Der Bürgermeister

Wolfgang Strenger

