1. Ausfertigung

Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes, Ortsteil Keitum - Historischer Ortskern -

Ortsgestaltungssatzung Keitum - Historischer Ortskern -

Aufgrund des § 86 Absatz 2 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 1. September 2022, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBI. S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2022 (GVOBI. S.153) wird durch Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt vom 27. April 2023 folgende Satzung erlassen.

§ 1 Geltungsbereich

(1) Örtlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für den im anliegenden Lageplan dargestellten Geltungsbereich. Der mit Anlage 1 bezeichnete Lageplan ist Bestandteil dieser Gestaltungssatzung.

(2) Sachlicher Geltungsbereich

Diese Satzung ist anzuwenden auf:

Neubauten, Umbauten, Erweiterungsbauten, Einfriedungen, Bepflanzungen und Erschließungen sowie auf sonstige bauliche Anlagen auf dem Grundstück.

Diese Satzung ist nicht anzuwenden auf:

Erneuerungen und Instandsetzungen im Rahmen des zulässigen Bestandes sowie auf den reinen Austausch von Bauteilen oder Gestaltungselementen, die in gleicher Art und Weise wie vorher wieder erstellt werden.

§ 2 Einleitung

Absicht dieser Satzung ist es, das gewachsene Ortsbild Keitums zu bewahren. Daneben soll jedoch auch eine behutsame Weiterentwicklung zugelassen werden, um den zeitgemäßen Anforderungen, insbesondere hinsichtlich der energetischen Ansprüche, an die bauliche Gestaltung und den Vorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu werden.

Der bisherige Geltungsbereich für den historischen Ortskern war insofern nicht eindeutig, da er teilweise innerhalb eines Straßenzuges sowohl den Teilbereich I als auch den allgemeinen Teilbereich III der Ortsgestaltungssatzung Sylt-Ost zulässt. Der überarbeitete Teilbereich I für den historischen Ortskern soll die Anwendbarkeit verbessern.

Gegenstand dieser Satzung ist der historische Ortskern Keitums mit seiner über Jahrhunderte gewachsenen städtebaulichen Struktur. Charakteristisch sind hier große Grundstücke, die mit freistehenden Höfen und Gebäuden im uthlandfriesischen Stil bebaut sind.

Die Dachlandschaft besteht im Wesentlichen aus abgewalmten Reetdächern. Die Ansichten stellen sich als Lochfassaden mit herkömmlichen Tür- und Fensteröffnungen dar, wobei der Wandanteil überwiegt.



Dieser Bestand wird mit den Bestimmungen der vorliegenden Satzung aufgegriffen und weiterentwickelt. Den zeitgemäßen Anforderungen an erneuerbare Energien wird in den betreffenden Paragraphen Rechnung getragen.

Die im Satzungstext aufgeführten Gestaltungsvorgaben sind abschließend. Die Farbangaben nach RAL beziehen sich auf die Farbkarte RAL K5 Classic.

§ 3 Abweichungen

Auf schriftlichen Antrag kann auf Grundlage des § 67 Absatz 1 der Landesbauordnung (LBO) eine Abweichung von den Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung ausnahmsweise zugelassen werden:

- bei Änderungen an Denkmalen oder erhaltenswerten Gebäuden im Sinne des § 172 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB), wenn sie ansonsten verfälscht würden und die Gestaltung diese Abweichung erfordert, oder
- 2. wenn der genehmigte Bestand diesen Bestimmungen bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Ortsgestaltungssatzung widersprach, oder
- 3. bei Sonderbauten im Sinne dieser Satzung wie z.B. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Feuerwehrgerätehaus sowie Läden und gastronomische Betriebe, oder
- wenn bauordnungsrechtliche Anforderungen oder energetische Maßnahmen im Bestand dies verlangen.

§ 4 Außenwände / Fenster / Türen und Tore

(1) Außenwände

- **1. Anordnung:** Außenwände von Hauptgebäuden sind im rechten Winkel anzuordnen, Rundungen sind unzulässig.
- 2. Fassadengestaltung: Zulässig sind Ziegel und Klinker in den Farben Rot oder Rotbraun. Geschlämmte oder verputzte Fassaden sind zulässig in den Farben Weiß (RAL 9010 oder gleichwertig) oder Rot (RAL 3003, 3032 oder gleichwertig).
- 3. Mauerwerksöffnungen für Fenster, Türen und Tore dürfen in der Summe maximal 30% des jeweiligen Fassadenabschnittes betragen (ab einem Rücksprung von 50 cm wird ein neuer Fassadenabschnitt gebildet). Auf schriftlichen Antrag sind Ausnahmen für Schaufenster zulässig. Unterhalb von Traufgiebeln ist mittig eine Eingangs- oder Terrassentür gemäß Absatz 3 dieses Paragraphen anzuordnen.
- **4. Unzulässig sind:** Balkone, Blumenfenster, außenliegende oberirdische Geschosstreppen, Loggien, Vorbauten außer Kalfaster

(2) Fenster

1. Fensteröffnungen müssen allseitig von der Wandfläche umschlossen sein und einen Mindestabstand zu Hausecken von 1,00 m und zu Innenwinkeln und Ortgängen von 60 cm einhalten. Fensteröffnungen sind im rechten Winkel herzustellen.

Fensterstürze müssen waagerecht oder mit einem Segmentbogen mit einer maximalen Überhöhung von 10% der Sturzlänge ausgebildet sein.

 Breiten / Brüstungshöhen: Maximale Breite von Fensteröffnungen: 2,01 m. Brüstungshöhe über Fertigfußboden: Mindestens 80 cm.

- **3. Fensterformat:** Fenster sind grundsätzlich im stehenden Format herzustellen. Liegend ausgebildete Fensteröffnungen sind zulässig, wenn sie durch senkrechte Pfosten so unterteilt sind, dass rechteckig stehende Formate gebildet werden.
- 4. Gestaltung von Fenstern: Die Fenster eines Gebäudes sind einheitlich zu gestalten. Für die feststehenden Blendrahmen sind folgende Farbtöne zulässig: Weiß (RAL 9010 oder gleichwertig), Grau (RAL 7030, 7037, 7042, 7044, 7045 oder glw.), Grün (RAL 6012, 6028 oder glw.), Blau (RAL 5000, 5014, 5023 oder glw.) sowie Naturholztöne. Für die Flügelrahmen ist nur der Farbton Weiß (RAL 9010 oder glw.) zulässig. Blend- und Flügelrahmen sind handwerksgerecht aus Holz herzustellen und durch konstruktive Sprossen zu unterteilen.
- **5. Nicht anzuwenden** sind die unter den Nummern 1 bis 4 aufgeführten Bestimmungen auf Fenster unter 0,50 m² Größe wie z.B. Stallfenster sowie Schaufenster, die unter Nr. 6 geregelt werden.
- 6. Schaufenster müssen einen Sockel bzw. eine Brüstung von mindestens 40 cm aufweisen. Glasflächen in Schaufensteröffnungen, die breiter als 60 cm und höher als 1,40 m sind, müssen durch waagerechte und senkrechte Elemente konstruktiv untergliedert sein. Schaufenster müssen zu Hausecken einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten. Schaufensteröffnungen sind im rechten Winkel herzustellen. Stürze müssen waagerecht oder mit einem Segmentbogen mit einer maximalen Überhöhung von 10% der Sturzlänge ausgebildet sein. Es sind folgende Farbtöne zulässig: Weiß (RAL 9010 oder gleichwertig), Grau (RAL 7030, 7037, 7042, 7044, 7045 oder glw.), Grün (RAL 6012, 6028 oder glw.), Blau (RAL 5000, 5014, 5023 oder glw.) sowie Naturholztöne. Schaufenster sind aus Holz herzustellen.
- 7. Unzulässig sind: eloxierte Materialien, außenliegende Jalousien und Rollläden, Fensterläden (außer an Lukenfenstern in Traufgiebeln), Butzenscheiben, Bockfenster (Kombination aus Brüstungsfenster und bodenstehendem Fenster) sowie innenliegende Sprossen.

(3) Türen und Tore

- 1. Tür- und Toröffnungen müssen dreiseitig von der Wandfläche umschlossen sein und einen Mindestabstand zu Hausecken von 1,00 m und zu Innenwinkeln von 60 cm einhalten. Tür- und Toröffnungen sind im rechten Winkel herzustellen. Stürze müssen waagerecht oder mit einem Segmentbogen mit einer maximalen Überhöhung von 10% der Sturzlänge ausgebildet sein. Korb- oder Rundbögen sind nur bei Hauseingangstüren bis zu einer Breite von 1,01 m zulässig.
- 2. Breiten und Anordnung: Hauseingangstüren dürfen maximal 1,51 m breit sein, Terrassentüren maximal 1,01 m. Terrassentüren in erhaltenswerten und denkmalgeschützten Gebäuden sind nur in der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Fassade, an anderen Gebäuden auch in den seitlichen Fassaden zulässig.
 Sogenannte Scheunentore sind nur in der rückwärtigen, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbaren Fassade zulässig und dürfen maximal 2,01 m breit ausgeführt werden. Sie sind 1 mal je Gebäude zulässig und mit nach außen aufschlagenden Torflügeln und ohne Versprossung zu erstellen.

- 3. Gestaltung von Türen: Es sind folgende Farbtöne zulässig: Weiß (RAL 9010 oder gleichwertig), Grau (RAL 7030, 7037, 7042, 7044, 7045 oder glw.), Grün (RAL 6012, 6028 oder glw.), Blau (RAL 5000, 5014, 5023 oder glw.) sowie Naturholztöne.
 Die Kombination von Weiß mit einer weiteren der oben genannten Farbtöne ist zulässig.
 Blend- und Flügelrahmen sowie Türflügel sind aus Holz herzustellen.
- **4. Gestaltung von Scheunentoren:** Blend- und Flügelrahmen müssen in Metallausführung im Farbton Schwarzgrau (RAL 7021 oder gleichwertig) hergestellt werden. Die Torflügel sind aus Holz und in einem der folgenden Farbtöne herzustellen: Weiß (RAL 9010 oder gleichwertig), Grau (RAL 7030, 7037, 7042, 7044, 7045 oder glw.), Grün (RAL 6012, 6028 oder glw.), Blau (RAL 5000, 5014, 5023 oder glw.) sowie Naturholztöne.
- **5. Unzulässig sind:** eloxierte Materialien, außenliegende Jalousien und Rollläden, Fensterläden an Terrassentüren, Butzenscheiben sowie innenliegende Sprossen.

§ 5 Dächer

(1) Dachgestaltung

1. Es ist ausschließlich Naturreet-Bedachung zulässig.

Für Grundstücke, auf denen die baurechtlich geforderten Abstandsflächen für Weichdächer nicht eingehalten werden können sowie für Grundstücke, auf denen bereits Hartdachgebäude zulässigerweise errichtet wurden, sind auf schriftlichen Antrag Abweichungen von dieser Vorschrift möglich.

2. Gestaltung von Reetdächern: Zulässig sind Walm- oder Krüppelwalmdächer,

Krüppelwalme müssen mindestens 1/3 der Höhe des Giebeldreieckes abdecken.

Die zulässige Neigung von Hauptdachflächen beträgt 48 bis 60°, von Walmen und Krüppelwalmen 50 bis 70°. Zulässiger Dachüberstand: maximal 60 cm.

Unzulässig sind: Kunstreet, Dachflächenfenster und sonstige Belichtungsanlagen in Reetdächern.

3. Gestaltung von Hartdächern: zulässig sind Walm- oder Krüppelwalmdächer; Krüppelwalme müssen mindestens 1/3 der Höhe des Giebeldreieckes abdecken.

Die zulässige Neigung von Hauptdachflächen beträgt 45 bis 60°, von Walmen und Krüppelwalmen 50 bis 70°. Zulässiger Dachüberstand: 30 bis 80 cm.

Zulässig sind Dachpfannen und Schieferplatten in der Farbe Anthrazit, bei Anbauten im Scheunencharakter auch Stehfalz-Zinkblecheindeckungen in Grau.

Unzulässig sind: engobierte, glasierte, glänzende oder reflektierende Eindeckungen, Kunststoff- und Metalleindeckungen, Kunstreet.

(2) Traufe und First / Höhen

soden oder Heidekraut einzudecken.

- 1. Traufe: maximal zulässige Traufhöhe: 2,30 m, gemessen ab Oberkante mittlerer natürlicher Geländeoberfläche bis Unterkante Dacheindeckung (=Tropfkante). Die Traufen von Krüppelwalmen und Traufgiebeln sind hiervon ausgenommen.
- 2. First: maximal zulässige Firsthöhe: 8,50 m, gemessen ab Oberkante mittlerer natürlicher Geländeoberfläche bis Oberkante Firsteindeckung. Firste von Reetdächern sind mit Gras-

- 3. Anordnung und Ausführung: Traufe und First sind waagerecht und parallel zu den Gebäudelängsseiten anzuordnen. Der First ist mittig über dem Baukörper anzuordnen und ist aus der Schnittlinie der Hauptdachflächen zu bilden. Es darf kein abgeflachter First entstehen.
- **4. Unzulässig sind:** Fenster und Belichtungsanlagen in und auf Reetdachfirsten sowie in Traufuntersichten (Unterschläge) integrierte Beleuchtungen.

(3) Dachrinnen und Fallrohre

Dachrinnen und Fallrohre bei Hartdächern sind entweder in Zink oder in Kupfer natur zulässig.

(4) Dachaufbauten / Traufgiebel

1. Gauben: maximal zulässige Breite: 2,50 m je Gaube, Mindestabstand zu anderen Gauben, Traufgiebeln, Dachkehlen und zum Dachabschluss (Ortgang bzw. Grat): 1,50 m.

Gemessen wird Unterkante der seitlichen Gaubenverkleidung bzw. Reeteindeckung. Fensterbrüstungen in Gauben dürfen eine Höhe von 80 cm, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden, nicht unterschreiten. Gaubenfenster dürfen eine Höhe von 1,20 m im Lichten nicht überschreiten.

Gauben sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Sogenannte Ochsenaugen sind auch in der 2. Dachgeschossebene (Spitzboden) in Walmen und Krüppelwalmen mit bis zu 0,25 m² Glasausschnittsfläche zulässig.

2. Traufgiebel oder sogenannte Friesengiebel sind je Gebäude 1 mal zulässig.

Zulässige Breite von Traufgiebeln: 2,75 bis 3,50 m, seitlicher Mindestabstand zum Dachabschluss: 3,50 m, gemessen am unteren Punkt des Traufgiebels.

Der First des Traufgiebels muss mindestens 50 cm unterhalb des Dachfirstes bleiben. Zulässige Neigung des Traufgiebeldaches: 50° bis 70°.

- 3. Gesamtlänge von Gauben und Traufgiebeln / Traufunterbrechung: maximal 2/3 der jeweiligen Trauflänge. Gemessen wird bei Gauben auf halber Höhe und Außenkante der seitlichen Gaubenverkleidung bzw. Reeteindeckung; bei Traufgiebeln ist die Länge der Traufunterbrechung anzurechnen.
- **4. Solaranlagen** (Solarthermie sowie Photovoltaik) sind auf Reetdächern unzulässig. Auf Hartdächern müssen sie parallel zur Dachfläche aufgebracht oder in die Dachfläche integriert werden. Umlaufend ist ein Streifen Dachfläche von 25 cm Breite freizuhalten.
- **5. Schornsteinköpfe** sind auf die Fassade abgestimmt zu verklinkern, zu verschlämmen oder zu verputzen.

Abgasanlagen und Abzüge sind auf die Farbe der Dacheindeckung abzustimmen oder ansonsten in Kupfer- oder Edelstahlausführung natur zulässig.

6. Unzulässig sind: sonstige Dachaufbauten, Parabolantennen, Dacheinschnitte, Mobilfunk-Sendeanlagen, Gauben in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) ausgenommen Ochsenaugen gemäß Absatz 4 Nr.1.

(5) Dachflächenfenster in Hartdächern

- 1. Anzahl: je Hauptgebäude sind je Dachgeschossebene maximal 2 Dachflächenfenster je Dachseite zulässig.
- **2. Größen** (Nennmaße) je Dachflächenfenster: in der ersten Dachgeschossebene: maximal 78 /140 cm, in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden), in Anbauten und Krüppelwalmen: maximal 66 /118 cm. Um eine möglichst ruhige Dachfläche zu gewährleisten, sind ausschließlich Dachflächenfenster "zum vertieften Einbau" zu verwenden.
- **3. Mindestabstand** von Dachflächenfenstern zu Gauben, Traufgiebeln, Dachkehlen und zum seitlichen Dachabschluss: 1,50 m, gemessen auf halber Höhe des Dachflächenfensters.
- **4. Unzulässig sind:** Dachflächenfenster in Reetdächern, in Dächern von Gauben und Traufgiebeln sowie außenliegende Verschattungselemente an Dachflächenfenstern.

§ 6 Wintergärten an Hartdachgebäuden

- **1. Anzahl:** Wintergärten sind ausschließlich an Hartdachgebäuden zulässig. Es ist maximal 1 Wintergarten je Gebäude zulässig.
- 2. Abmessungen: Breite maximal 6,00 m, Tiefe maximal 4,00 m.
 Wintergärten sind ohne Brüstung herzustellen, maximale Sockelhöhe: 30 cm über Fertigfußboden. Die Traufhöhe darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 3. Material: Außenwände und Dächer sind mit Glas oder anderen transparenten Materialien auszufachen. Die sichtbaren konstruktiven Bauteile von Wintergärten dürfen maximal 10% der jeweiligen Wand- bzw. Dachfläche betragen.

Im Fall von Reihen- oder Doppelhäusern dürfen im Bereich der Abgrenzungen von Wohneinheiten untereinander die Trennwände auch in massiver, nichttransparenter Bauweise hergestellt werden. Die Wintergärten sind in solchen Fällen in Material und Gestaltung einheitlich auszuführen.

Unzulässig sind außenliegende Verschattungen an Wintergartenwänden.

§ 7 Nebenanlagen und Garagen

(1) Nebenanlagen

1. Gartenhäuser: je Baugrundstück sind 1 freistehendes Gartenhaus oder 1 freistehende Gartensauna zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m hinter der vorderen Flucht des Hauptgebäudes stehen.

Maximale Größe von Gartenhäusern bzw. Gartensaunen: jeweils 15,00 m³ umbauter Raum, ab einer Grundstücksgröße von 1000 m² jeweils 20,00 m³.

Maximale Höhe von Gartenhäusern bzw. Gartensaunen über alles: 2,60 m.

Fassaden von Gartenhäusern und Gartensaunen sind nur in Holzausführung zulässig, Dächer sind als Papp- oder lebendes Gründach auszuführen.

2. Gewächshäuser: je Baugrundstück ist 1 freistehendes Gewächshaus zulässig. Es muss mindestens 1,50 m hinter der vorderen Flucht des Hauptgebäudes stehen. Maximale Größe von Gewächshäusern: 6,00 m² Grundfläche, maximale Höhe: 2,30 m.

3. Mülltonnen-Einstellboxen: je Baugrundstück ist 1 Einstellbox für Mülltonnen zulässig. Sie darf eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar ein. Maximale Größe: 8 m² Grundfläche.

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

4. Fahrrad-Einstellboxen: je Baugrundstück ist 1 Einstellbox für Fahrräder zulässig. Sie darf eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten und nicht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus einsehbar sein. Maximale Größe: 10 m² Grundfläche.

Zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

5. Sonstiges: Anlagen zur Energie- oder Warmwassergewinnung (Solaranlagen) sowie Parabolantennen an oder auf Gartenhäusern gemäß Nr.1 dieses Absatzes sind zulässig, (freistehende technische Anlagen sind unter § 8 Außenanlagen, Absatz 4, Nr. 3 geregelt).

(2) Garagen

- 1. Anzahl: je Grundstück ist 1 Einzelgarage zulässig.
- 2. Lage: Einzelgaragen müssen mindestens 1,50 m hinter der vorderen Flucht des Hauptgebäudes angeordnet werden. Im Bereich von erhaltenswerten Gebäuden nach § 172 BauGB sind diese hinter der hinteren Gebäudeflucht anzuordnen.
- 3. Grundfläche von Einzelgaragen: maximal 28,00 m².
- **4. Gestaltung von Einzelgaragen:** die Fassade muss sich in Material und Farbgebung dem Hauptgebäude anpassen oder ist in Holzausführung herzustellen.

Es sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung bis zu 30° sowie Flachdächer zulässig. Als Eindeckungen sind ausschließlich lebende Gründächer, Pappdächer sowie die Eindeckung des hartgedeckten Hauptgebäudes zulässig. Reetdächer auf Garagen sind davon abweichend bis zu einer Dachneigung von 45° zulässig.

Maximale Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut): 2,50 m ab mittlerer natürlicher Geländeoberfläche.

Fensteröffnungen in Garagen dürfen eine maximale Größe von 0,60 m² haben.

Garagentore sind in Holzausführung und nicht transparent auszuführen.

- Sonstiges: Anlagen zur Energie- oder Warmwassergewinnung (Solaranlagen) sowie Parabolantennen an oder auf Garagen sind grundsätzlich zulässig.
- **6. Unzulässig sind:** überdachte Stellplätze (Carports), Erdgaragen, Hubgaragen; Gauben, Dachflächenfenster und Lichtkuppeln in und auf Garagen, Segmenttore sowie transparente Garagentore.

§ 8 Außenanlagen

(1) Zufahrten, Zuwegungen und Einfriedungen

- 1. Zufahrten: Je Baugrundstück ist maximal 1 Zufahrt in einer Breite von bis zu 3,50 m zulässig. Bei Baugrundstücken, die von zwei öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, wie z.B. Eckgrundstücken, sind maximal 2 Zufahrten in o.g. Breite zulässig, sofern sie nicht zur selben Straßenseite liegen.
- 2. Stellplätze sind als Parkspuren mit 2 x max. 60 cm Breite und dazwischenliegender Begrünung oder als Befestigung wie unter Nr. 3 aufgeführt mit 50% Durchgrünung herzustellen.

Zwischen Stellplätzen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein mindestens 1,00 m breiter Streifen zu begrünen oder als Friesenwall auszuführen.

- 3. Befestigung von Zuwegungen, Zufahrten und offenen Stellplätzen: zulässig sind Betonstein,- Naturstein- oder Klinkerpflaster, Betonrasengittersteine sowie wassergebundener Kies. Sonstige Befestigungen und Versiegelungen sowie Kiesel, Schotter und Rollsplitt sind unzulässig.
- **4. Einfriedung und Bepflanzung der Vorgärten:** der Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Bauflucht darf mit folgenden Einfriedungen umgrenzt werden: Friesenwälle mit einer Höhe von maximal 80 cm oder Holzzäune und lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m. Vorgärten sind mit lockeren Anpflanzungen in Form von Büschen oder losen Gruppen zu versehen, sodass der Blick auf die Häuser gewahrt bleibt.
- **5. Friesenwälle im Vorgartenbereich** sind nur in Form von nicht vermauerten, aus Feldsteinen aufgesetzten Erdwällen zulässig. Neigung der Wallfront zur öffentlichen Verkehrsfläche: maximal 80°, die Rückseite ist im Erdreich anzuböschen und mit Rasen zu versehen. Der Wallfuß muss zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 50 cm Abstand einhalten. Der Streifen vor dem Wallfuß ist mit Rasen zu begrünen und von Bepflanzungen, Außenleuchten, Steinen, Werbung und sonstigen Hindernissen frei zu halten.

Der Bewuchs auf Friesenwällen im Vorgartenbereich darf eine Höhe von 1,30 m inklusive der Wallhöhe nicht überschreiten.

Es sind vorzugsweise heimische und insektenfreundliche Pflanzenarten zu verwenden.

- **6. Einfriedung hinterer Grundstücksbereiche** (hinter der vorderen Gebäudeflucht): Zulässig sind Friesenwälle mit einer Höhe von maximal 0,80 m sowie Holzzäune oder lebende Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.
- **7. Gartenpforten und Zufahrtstore** sind in Holzausführung und nicht blickdicht herzustellen, maximale Höhe über Gelände: 1,20 m.

Pforten und Tore eines Grundstückes müssen mindestens 1,50 m Abstand untereinander einhalten und dürfen nicht in den öffentlichen Straßenraum aufschlagen.

- 8. Unzulässig sind: Gabionen (mit Steinen gefüllte Gitter) sowie Metall- und Kunststoffzäune.
- (2) Kellerlichtschächte / Geländeoberfläche
- 1. Kellerlichtschächte müssen an der aufgehenden Gebäudeaußenwand liegen, sind begehbar abzudecken und dürfen nicht über das Gelände hinausragen.

Maximale Auskragung im Lichten: 80 cm ab Kelleraußenwand, maximale Breite im Lichten: Kellerfensterbreite zuzüglich 25 cm links und rechts. Kellerlichtschächte dürfen in der Summe 2/5 der dazugehörigen Gebäudewandlänge nicht überschreiten.

- 2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Die vorhandene oder natürlich gewachsene Geländeoberfläche des Grundstückes ist zu erhalten. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind ausnahmsweise auf schriftlichen Antrag zulässig, wenn die Geländeoberfläche an die Höhe der angrenzenden Grundstücke oder Verkehrsflächen angepasst werden soll.
- 3. Unzulässig sind: Belichtungsanlagen in und auf Kellerlichtschächten sowie Lichtkuppeln über Außenkellern, außenliegende Kellerniedergänge.

(3) Regelungen für gastronomische und gewerbliche Betriebe

- 1. Sonnenschirme dürfen eine maximale Größe von 4,00 m im Diagonalmaß nicht überschreiten. Die Sonnenschirme dürfen nur auf der zulässigen Terrassen-Außenfläche aufgestellt werden. Sonnenschirme dürfen nicht zu Werbezwecken genutzt werden, als Aufschrift ist nur der Betriebsname zulässig.
- 2. Markisen sind nur an den Gebäudefassaden befestigt zulässig. Ihre maximale Länge darf 2/3 der jeweiligen Außenwandlänge nicht überschreiten. Die Tiefe der Markisen darf 4,00 m nicht überschreiten. Markisen dürfen nicht zu Werbezwecken genutzt werden, als Aufschrift ist nur der Betriebsname zulässig.
- 3. Windschutzwände sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände zulässig. Mobile Windschutzwände sind L-förmig zulässig, wobei die längste Seite 15,00 m nicht überschreiten darf. Mobile Windschutzwände sind, ausgenommen der Konstruktionsteile, aus nicht eingefärbtem Glas herzustellen. Die Nutzung der Windschutzwände als Werbeträger ist unzulässig.
- **4. Pavillons, pavillonartige Bauten, Zelte, zeltartige Überdachungen** die einer gastronomischen Nutzung dienen sowie sonstige temporäre oder fliegende Bauten, sind unzulässig. Abweichend davon können die vorgenannten Anlagen auf schriftlichen Antrag ausnahmsweise zugelassen werden. Folgende Bedingungen sind einzuhalten:
- die Aufstellung muss einer gewerblichen oder gastronomischen Sonderveranstaltung dienen,
- die Aufstellung darf nicht länger als 3 Tage dauern, zuzüglich 2 Tage für Auf- und Abbau,
- es sind maximal 2 Veranstaltungen je Kalenderjahr und je Betrieb zulässig.
 Mobile Außentresen, die einer gastronomischen Nutzung dienen, sind zulässig.
 Hinweis: der Brandschutz ist zu gewährleisten.

(4) Sonstige Außenanlagen

- 1. Sicht- und Windschutzwände im privaten Bereich sind nur rechtwinklig an das Hauptgebäude angebaut und nur als Holz-, Metall- oder Glaskonstruktion zulässig. Maximale Höhe ab mittlerer natürlicher Geländeoberfläche: 1,80 m, maximale Länge: 5,00 m. Sicht- und Windschutzwände sind nur hinter der hinteren Gebäudeflucht, vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar, zulässig.
- **2. Fahnenmasten:** es ist maximal 1 Fahnenmast je Baugrundstück bzw. je gewerblichem oder gastronomischem Betrieb zulässig, maximale Höhe 8,00 m. Beachflags und sogenannte Hochrissfahnen (Hochkantfahnen) sind unzulässig.
- **3.** Haustechnische Anlagen / Leuchten: Parabolantennen, freistehende Energiegewinnungsanlagen wie z.B. Solaranlagen und Wärmepumpen sind nur im rückwärtigen Grundstücksbereich (hinter der hinteren Gebäudeflucht) zulässig. Die Höhe über Gelände darf maximal 1,40 m betragen, der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mindestens 3,00 m betragen. Wärmepumpen dürfen in Holzbauweise eingehaust werden.

Außenleuchten müssen blendfrei angebracht werden. Eingangsbeleuchtungen müssen an der Gebäudeaußenwand installiert werden. Bewegungsmelder dürfen nur auf Bewegungen auf dem eigenen Grundstück reagieren.

- 4. Schwimmbecken müssen mit ihrer Außenwand mit der festgelegten Geländeoberfläche abschließen und dürfen nicht überdacht werden. Aufbauten und Sprungtürme sind unzulässig. Schwimmbecken dürfen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar sein, sind nur hinter der hinteren Bauflucht des Hauptgebäudes zulässig und entsprechend einzugrünen.
- **5. Unzulässig sind:** Bodenleuchten im Bereich unterhalb der Dachtraufe, ausgenommen der Eingangsbereich, das Anstrahlen von Bäumen und Büschen, in Friesenwälle integrierte Beleuchtung, künstlich angelegte Dünen, Windkraftanlagen.

§ 9 Werbeanlagen

(1) Grundsätzliches

1. Definition: Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung sind Anlagen entsprechend § 10 (Anlagen der Außenwerbung, Warenautomaten) der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO). Auch genehmigungsfreie Werbeanlagen unterliegen den Bestimmungen dieser Satzung.

Hausnamen sind von den Bestimmungen dieses Paragraphen ausgenommen. Sie sind nur in Einzelbuchstaben, mit indirekter Beleuchtung und bis zu einer Höhe von 45 cm zulässig.

- 2. Lage: Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stätte der Leistung. Als solche gelten der Betriebssitz des werbenden Betriebes und der Ort, an dem die Leistung erbracht wird.
- 3. Anzahl: je Betrieb sind maximal 1 Parallelwerbeanlage, 1 freistehende Werbeanlage sowie 1 Werbefahne an den nach § 8 Absatz 4 (sonstige Außenanlagen) Nr. 2 zulässigen Fahnenmasten zulässig.
- **4. Unzulässig sind:** selbstleuchtende, bewegliche oder akustische Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem oder blinkendem Licht, Werbeanlagen in Form von Bildschirmen oder Projektionsflächen, Hochrissfahnen, Warenautomaten.

Weiterhin unzulässig sind Werbeanlagen auf Flächen, die dem öffentlichen Verkehr oder der Versorgung dienen. Das gilt an oder auf Einrichtungen technischer Versorger, insbesondere Verteilerkästen für Strom oder Telekommunikation, an Pumpstationen, an Straßenbeleuchtungs- oder Lichtsignalanlagen sowie an Verkehrsleitgittern.

Unzulässig sind Werbeanlagen an und auf Bäumen, Zäunen, Wällen und Bauzäunen.

- (2) Parallelwerbeanlagen müssen flach auf der Außenwand und unterhalb der Trauflinie angebracht werden. Zu Gebäudekanten, Fenstern und Türen muss ein Mindestabstand von 20 cm eingehalten werden. Maximale Ansichtsfläche von Parallelwerbeanlagen: 0,50 m², maximale Höhe von Einzelbuchstaben: 45 cm.
- (3) Freistehende Werbeanlagen sind nur in Form von Schildern oder Schaukästen zulässig. Die maximale Ansichtsfläche beträgt 0,30 m², die maximale Tiefe 20 cm. Maximale Höhe ab mittlerer natürlicher Geländeoberfläche: 1,70 m. Die Aufstellung auf Friesenwällen ist außer für gastronomische Betriebe nicht zulässig.
- (4) Gemeinschaftswerbeanlagen: Über den Absatz 1 dieses Paragraphen hinaus sind Werbung und Anschläge an dafür genehmigten Säulen, Tafeln und Flächen sowie Hinweisschilder im Rahmen gemeindlicher Beschilderungskonzepte zulässig.

(5) Bauschilder: Über den Absatz 1 Nr.1 dieses Paragraphen hinaus sind Bauschilder entsprechend der Landesbauordnung zulässig, jedoch nur während der reinen Bauzeit. Werbeanlagen von Baufirmen, Maklern, Appartementvermietungen oder Hausverwaltungen, die nicht an der Stätte der Leistung (Baugrundstück) ansässig sind, sind nur in Bauschilder integriert zulässig. Maximale Größe von Bauschildern: 3,00 m².

§ 10 Schlussvorschriften und Hinweise

(1) Hinweis auf gestalterische Festsetzungen in Bebauungsplänen

Die Bestimmungen dieser Ortsgestaltungssatzung haben Vorrang vor gestalterischen Festsetzungen in Bebauungsplänen gemäß § 86 LBO (Landesbauordnung), sofern die betreffenden Bebauungspläne vor Inkrafttreten der vorliegenden Satzung rechtsgültig wurden.

(2) Hinweis auf die Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB (Baugesetzbuch) der Gemeinde Sylt. Die Erhaltungssatzung dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Änderungen, Rückbau und Errichtung baulicher Anlagen sowie Nutzungsänderungen bedürfen, auch wenn diese nach Landesbauordnung verfahrensfrei sein sollten, der Genehmigung durch die Gemeinde. Die Anforderungen gemäß Erhaltungssatzung können über die der Ortgestaltungssatzung hinausgehen.

(3) Hinweis auf die Baumschutzsatzung

Der Geltungsbereich dieser Satzung liegt im Bereich einer Baumschutzsatzung der Gemeinde Sylt für den Ortsteil Keitum, in Kraft getreten am 1. Juni 2016. Die Anforderungen gemäß Baumschutzsatzung können über die der Ortgestaltungssatzung hinausgehen.

(4) Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die vorstehende Satzung stellen eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 82 Absatz 1 Nr.1 LBO (Landesbauordnung) dar und können gemäß § 82 Absatz 3 LBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.

(5) Außerkrafttreten der bisherigen Ortsgestaltungssatzung

Für das Gebiet der vorliegenden Satzung tritt die Satzung der Gemeinde Sylt für die Ortsteile Tinnum, Keitum, Munkmarsch, Archsum und Morsum über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlagen (Ortsgestaltungssatzung), Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt vom 28.10.2010, ausgefertigt am 15.11.2010, mit bewirkter Bekanntmachung außer Kraft.

(6) Außerkrafttreten der bisherigen Werbeanlagensatzung

Für das Gebiet der vorliegenden Satzung tritt die Satzung der Gemeinde Sylt über besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen, Beschlussfassung der Gemeindevertretung der Gemeinde Sylt vom 08.03.2018, in Kraft getreten am 27.03.2018, mit bewirkter Bekanntmachung außer Kraft. Die Bestimmungen der aufgehobenen Satzung wurden unter § 9 dieser Satzung gleichlautend übernommen.

§ 11 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit bewirkter Bekanntmachung in Kraft. Sie wird hiermit ausgefertigt.

Sylt, den 23. Mai 2023

GEMEINDE.

KREIS NORDFRIESLAND Nikelas Häckel

(Bürgermeister)

