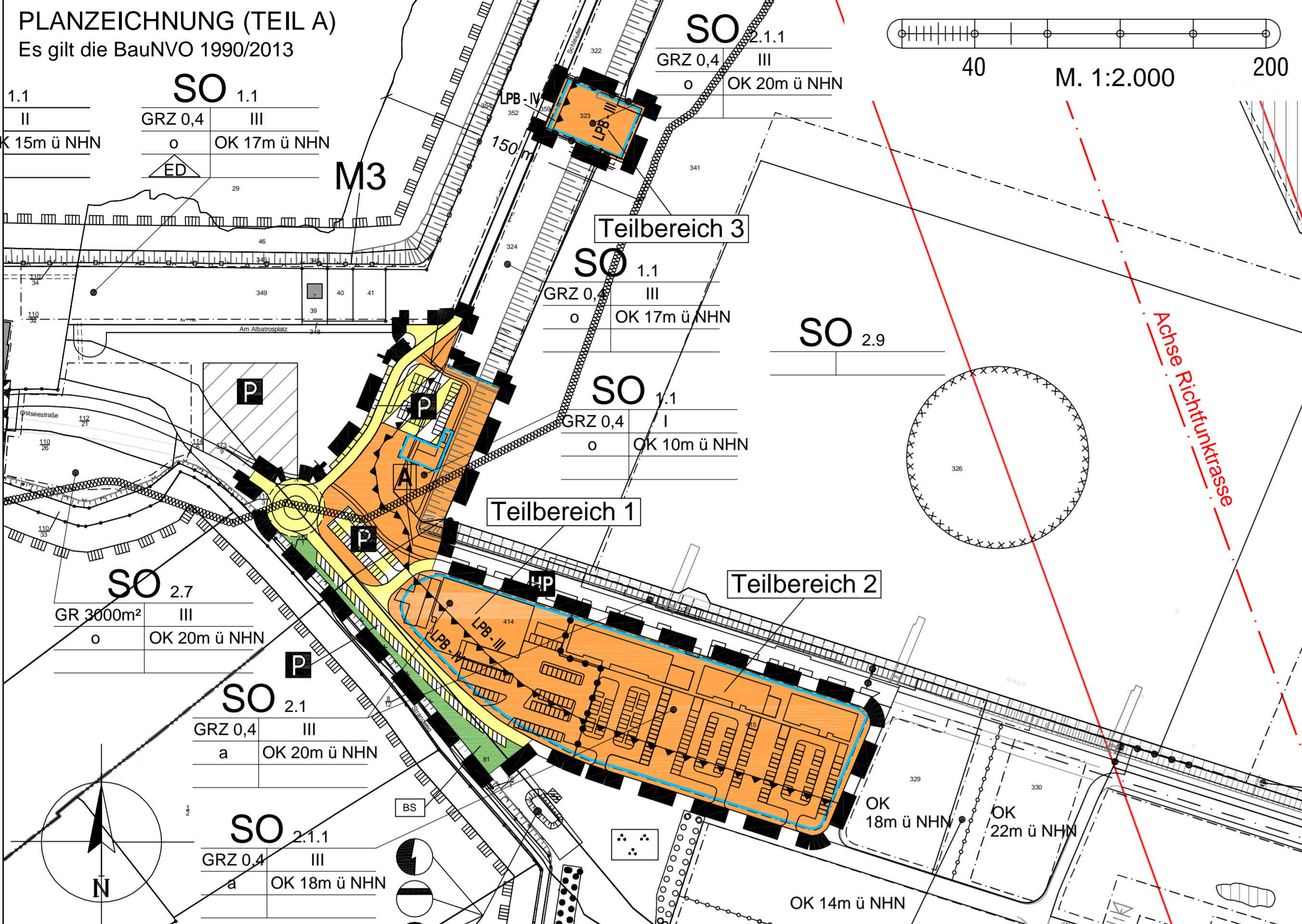


# SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 "PORT OLPENITZ"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.06.2017 folgende Satzung über die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 'Port Olpenitz', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.02.2017 durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.03.2017 durchgeführt.

## Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Beleuchtungsanlagen:**  
Die **Außenbeleuchtung** ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten und nach unten abstrahlend auszurichten.
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB**  
Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "**Baum- und Strauchpflanzung**" ist mit standortgerechten gebietsheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind je 200 m<sup>2</sup> mindestens 100 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 des B-Plans Nr. 65 zu verwenden.

## Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büroutzungen vor Verkehrslärm sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.  
Im vorliegenden Fall werden die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen tags verwendet.  
In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.  
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

## TEXT (TEIL B) für die Teilbereiche 2 und 3

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 gelten in vollem Umfang weiter, sofern nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

### Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO 2.1.1 SO Ferienwohn- und Geschäftshäuser (ohne Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe über 150 m<sup>2</sup> VK)  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient dem Ferienwohnen, der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften und von Läden, die der Versorgung des Bereichs 'OstseeResort Olpenitz' dienen, sowie einzelhandelsbezogenen und auf den Tourismus im Bereich 'OstseeResort Olpenitz' ausgerichteten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

- zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO in allen Geschossen.
  - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und -wohnungen in allen Geschossen.
  - im Erdgeschoss: Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m<sup>2</sup> und sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
  - oberhalb des Erdgeschosses: Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe, Nebenflächen zu Nutzungen im Erdgeschoss.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Wohn- und Büroutzungen vor Verkehrslärm sowie Gewerbelärm werden für Neu-, Um- und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.  
Im vorliegenden Fall werden die tatsächlich zu erwartenden Geräuschemissionen tags verwendet.  
In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.  
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) nachzuweisen.

Im Teilbereich 2 des Sondergebiets 2.1 sind zum Schutz vor Sportlärm von den Boots- und Liegeplätzen bis zu einem Abstand von 56 m von der nördlichen Plangeltungsbereichsgrenze Schlaf- und Kinderzimmer bevorzugt an den den Boots- und Liegeplätzen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ ist architektonischer Selbstschutz vorzusehen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

## Naturschutzrechtliche Festsetzungen

- Beleuchtungsanlagen:**  
Die **Außenbeleuchtung** ist insekten- und fledermausfreundlich zu gestalten und nach unten abstrahlend auszurichten.

### Hinweis:

Die im Text (Teil B) angesprochene DIN-Vorschrift 4109 kann bei der Stelle, bei der diese Änderung des Bebauungsplanes eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.12.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 20.02.2017 den Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2017 bis zum 06.04.2017 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.02.2017 durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) ortsüblich bekannt gemacht.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kappeln, den .....  
(Trausen)  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 29.05.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den .....  
(Unterschrift)

- Die Stadtvertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.06.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtvertretung hat die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kappeln, den .....  
(Trausen)  
Bürgermeister

- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kappeln, den .....  
(Trausen)  
Bürgermeister

- Der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 durch die Stadtvertretung sowie die 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 durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) am ..... ortsüblich bekannt gemacht 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Kappeln, den .....  
(Trausen)  
Bürgermeister

# 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 DER STADT KAPPELN

## Port Olpenitz

betreffend die Ferienwohn- und Geschäftshäuser sowie die Verkehrserschließung im westlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz



STAND: 05.05.2017

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO 1.1	Sondergebiete, hier: Ferienhausgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 10 BauNVO
SO 2.1	Sondergebiete, hier: Ferienwohn- und Geschäftshäuser	§ 11 BauNVO
SO 2.1.1	Sondergebiete, hier: Ferienwohn- und Geschäftshäuser (ohne Lebensmittel Einzelhandel über 150 m <sup>2</sup> VK)	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier 0,8	§ 9 (1) 1 BauGB § 16,17,19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 20 BauNVO
OK 17m ü NHN	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß Oberkante OK, hier: 17m über NHN	§ 16,18 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
—	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
□	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P	Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche	
—	Straßenbegrenzungslinie	
<b>Grünflächen</b>		
BS	private Grünfläche Zweckbestimmung: Baum- und Strauchpflanzung	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
□	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
LPB - III	Lärmpegelbereiche	
□	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Teilbereiche	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
—	vorhandene Grundstücksgrenzen	
290	Flurstücksnummer	
A	Bezeichnung eines Teilbereiches des SO 1.1	
III	Nachrichtliche Übernahmen	§ 9 (5) 3 BauGB
□	Gewässerschutzstreifen	§ 35 LNatSchG

## TEXT (TEIL B) für den Teilbereich 1

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 gelten in vollem Umfang weiter, sofern nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

### Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1. Sondergebiete, die der Erholung dienen

SO 1.1 SO Ferienhausgebiet  
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO

- zulässig sind:
- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
  - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, -wohnungen

Innerhalb des mit dem Buchstaben A bezeichneten Bereiches an der südwestlichen Ecke des inneren Hafensbeckens ist gem. § 9 Abs. 2 BauGB temporär, für die Dauer von 10 Jahren ab Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes, auch eine Aussichtsplattform zulässig.

#### 2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO 2.1 SO Ferienwohn- und Geschäftshäuser  
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient dem Ferienwohnen, der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften und von Läden, die der Versorgung des Bereichs 'OstseeResort Olpenitz' dienen, sowie einzelhandelsbezogenen und auf den Tourismus im Bereich 'OstseeResort Olpenitz' ausgerichteten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

- zulässig sind:
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO in allen Geschossen.
  - Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und -wohnungen in allen Geschossen.
  - im Erdgeschoss: Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m<sup>2</sup> und sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
  - oberhalb des Erdgeschosses: Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe, Nebenflächen zu Nutzungen im Erdgeschoss.
  - ein Lebensmittel Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>, zuzüglich einer Vorkassenzone bzw. Flächen für Backshop, Cafe, Gastro-Bereich mit einer Gesamtfläche von max. 150 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

### Maß der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im SO 2.1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.