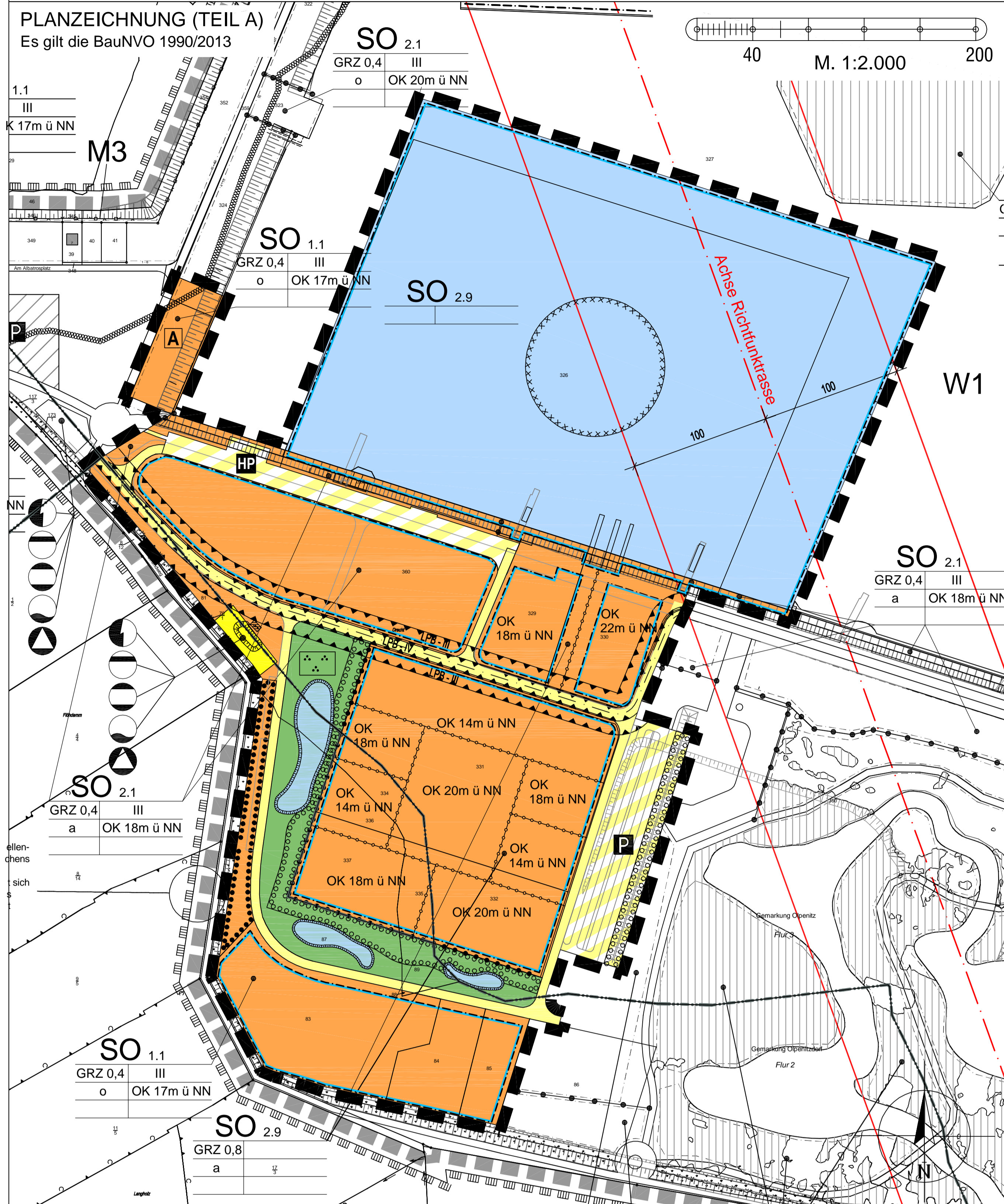


SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 "PORT OLPENITZ"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.04.2016 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 'Port Olpenitz', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



TEXT (TEIL B)

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 Hafenbeckens ist temporär, für die Dauer von 10 Jahren, 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 m² 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:

- zur Versorgung des Bereichs 'OstseeResort Olpenitz' dienende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe oberhalb einer Verkaufsfläche von 150 m² bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²
- Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

SO 2.9 SO Sportboothafen

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Sportboothafens, Stellflächen für Sportboote nebst diversen Serviceeinrichtungen hierfür und für Pkws

zulässig sind im Bereich der Wasserflächen:

- Steganlagen, Pontons
- max. 350 Boots- und Bootstankplätze,
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Sportboothafens einschl. sanitärer Anlagen,
- Molen, Wellenbrecher,
- Bootsankstelle,
- Hafenmeisterei,
- Gastronomie.

zulässig sind im Bereich der Landflächen:

- Hafenmeisterei, einschl. Büro- und Geschäftsräume im Zusammenhang mit den Hafen-/Werftdienstleistungen
- Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkws,
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Sportboothafens einschl. sanitärer Anlagen,
- Service-/Werftdienstleistungen, Dockhalle, Kran- und Slipanlagen für Sportboote,
- Bootsankstelle,
- Gastronomie.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- zur Versorgung des Hafens dienende Läden und Shops mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m²
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Naturschutzrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen

- Die im Ursprungsplan unter Ziffer 6 getroffenen Festsetzungen bzgl. der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen gilt nicht für das Sondergebiet 'Sportboothafen' (SO 2.9).
- Die im Ursprungsplan unter Ziffer 2 getroffenen Festsetzungen bzgl. der Bepflanzung des Multifunktionsbereiches werden gestrichen.
- Im Bereich der Flächen mit Anpflanzungsgeboten am östlichen und nördlichen Rand der privaten Grünfläche sowie am östlichen Rand der öffentlichen Parkflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Dabei sind je 200 m² mindestens 100 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

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

Zum Schutz der Wohn- und Bürorückzug vor Verkehrslärm werden für die Sondergebiete 2.1 und 2.9 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Für die straßenzeigewandten Gebäudefronten gilt bis zu einem Abstand von 5 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich IV, bis zu einem Abstand von 15 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich III. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a		Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß	
	Wohnräume	Bürosräume	der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,ref} in dB(A)	Bürosräume ²⁾
III	61-65		35	30
IV	66-70		40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dort, wo Lärmpegelbereiche III und IV gelten, für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

In den Sondergebieten 2.1 nördlich der Planstraße sind zum Schutz vor Sportlärm von den Boots- und Bootstankplätzen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ ist architektonischer Selbstschutz vorzusehen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren (Neubau, Umbau, Ausbau) ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines detaillierten Einzelnachweises dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
<u>Art der baulichen Nutzung</u>		
SO 1.1	Sondergebiete, hier: Ferienhausgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 10 BauNVO
SO 2.1	Sondergebiete, hier: Ferienwohn- und Geschäftshäuser	§ 11 BauNVO
SO 2.9	Sonstige Sondergebiete, hier: Sportboothafen (Landflächen)	§ 11 BauNVO
SO 2.9	Sonstige Sondergebiete, hier: Sportboothafen (Wasserflächen)	§ 11 BauNVO
<u>Maß der baulichen Nutzung</u>		
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 NN	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß Oberkante OK	§ 16,18 BauNVO
<u>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</u>		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
---	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<u>Verkehrsflächen</u>		
----	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
----	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P	Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche	
HP	Zweckbestimmung hier: Hafenpromenade	
---	Straßenbegrenzungslinie	
<u>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen</u>		
----	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
○	Zweckbestimmung hier: Elektrizität	
○	Zweckbestimmung hier: Abwasser	
○	Zweckbestimmung hier: Gas	
○	Zweckbestimmung hier: Wasser	
○	Zweckbestimmung hier: Abfall	

Grünflächen

Private Grünfläche 'Parkanlage' § 9 (1) 15 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Wasserflächen § 9 (1) 16 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

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 § 9 (7) BauGB

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung hier: Gebäudehöhen im Bereich des SO 2.9 § 16 (5) BauNVO

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

290 Flurstücksnummer

A Bezeichnung eines Teilbereiches des SO 1.1

III. Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Kontaminationsverdachtsfläche mit Handlungsbedarf § 9 (5) 3 BauGB

Verlauf der Richtfunktrasse - (Breite 200m)

Strecke NIEBY - STOHL im Bereich Olpenitz mit Bauhöhenbegrenzungen von

① ca. 35,28m ü NHN bis ② ca. 35,34m ü NHN

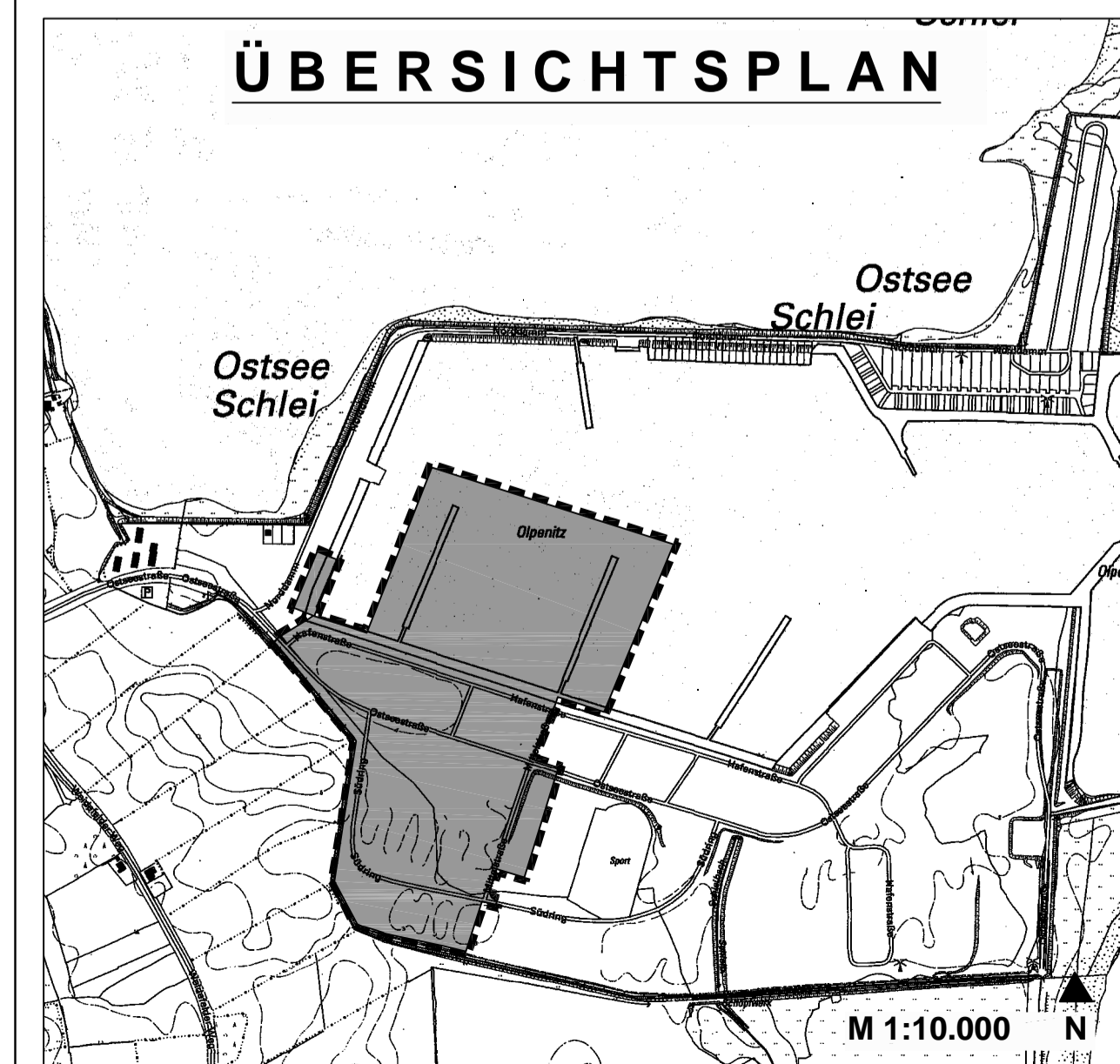
VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.09.2015 durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.10.2015 durchgeführt.
- 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 04.09.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 19.10.2015 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.10.2015 bis zum 30.11.2015 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 22.10.2015 durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter 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 23.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kappeln, den (Traulsen) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 30.03.2016 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 16.12.2015 / 27.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.03.2016 bis zum 11.04.2016 während der Sprechstunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.03.2016 durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung hat die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Kappeln, den (Traulsen) Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.
Kappeln, den (Traulsen) Bürgermeister
- Der Beschluss der 5. 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 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 (Traulsen) Bürgermeister

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 DER STADT KAPPELN

Port Olpenitz

betreffend die hafen- und landseitige Marina sowie die südlich und westlich angrenzenden Ferienwohn- und Geschäftshäuser im südwestlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz



STAND: 14.04.2016