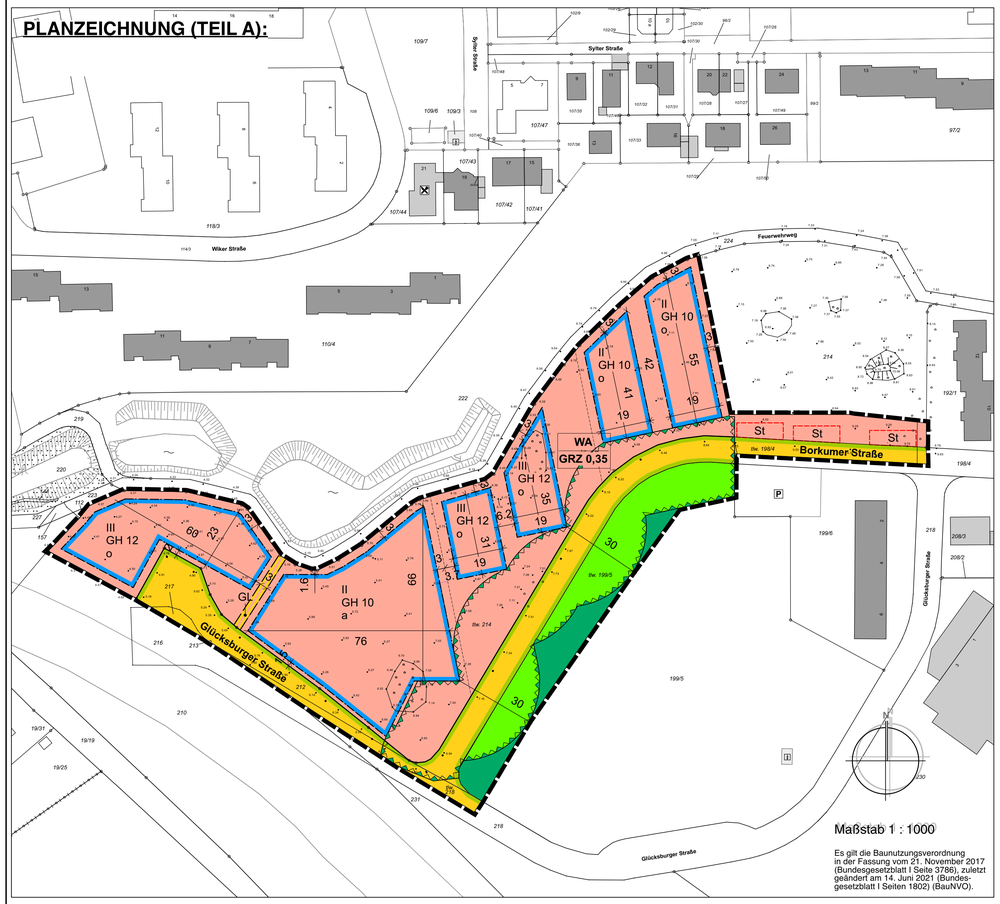
11. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 1

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

z.B. **GRZ 0,35** — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. **II** — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. **GH 12** — zulässige Gebäudehöhe in m, als Höchtmaß

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Planzeichen: Erläuterung:

I. FESTSETZUNGEN:

8. Grünflächen

Private Grünfläche "Private Erholungsfläche"

9. Flächen für Wald

Wald

10. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- siehe Teil B Text Nr. 6.1 -

GL — Geh- und Leitungsrecht

30 — Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist nach § 24 Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 27/1 — Flurstücksbezeichnung

Geländehöhe bezogen auf m üNHN

Vorgesehene Grundstücksgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sofern es Ferienwohnungen sind, unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte zulässige Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der straßenzugewandten Fassadenmitte senkrecht zur Straße.

2.2 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe kann durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie (wie bspw. Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen) um bis zu 1,0 m überschritten werden.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche und Flächen für Stellplätze

3.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte abweichende Bauweise [a] entspricht der offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60,0 m.

4 Anpflanzgebote

4.1 Je 500 m² allgemeiner Wohnbaufläche ist ein großkroniger Laubbaum oder alternativ je 300 m² allgemeiner Wohnbaufläche ein kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 16-18 cm, jeweils in 1m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Anzupflanzende Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

4.2 In dem allgemeinen Wohngebiet ist für je fünf Stellplätze ein standortgerechter, klimaangepasster Laubbaum mit mind. 16-18 cm Stammumfang, jeweils in 1,0 m Höhe über dem Erdboden gemessen, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen.

4.3 Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Wasserhaushalt und Landschaft

5.1 Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis maximal 20 Grad) der Hauptdachflächen sind als begrünte Dächer auszuführen. Die Dachflächen sind mit Ausnahme technischer Aufbauten auf mindestens 70 % der Gebäudegrundfläche mit einer mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Anlagen zur Energiegewinnung bleibt davon unberührt.

5.2 Stellplatzanlagen und deren Zuwegung, sowie Wege und Feuerwehrzufahrten sind mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau, z.B. als wassergebundene Decke, als Pflaster mit hohem Fugenanteil oder als Rasengittersteine herzustellen.

5.3 Im Plangebiet sind für Außenleuchten ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten.

6 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen

6.1 Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (GL) umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Bewirtschaftung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Begünstigte sind die Stadt Kappeln sowie die Versorgungsträger. Zudem umfasst die Befugnis der Stadt Kappeln, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

7 Örtliche Bauvorschriften

7.1 Die Dachflächen von Hauptdachflächen sowie von überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (Dachneigung bis maximal 20 Grad) auszubilden und zu begrünen.

7.2 Anlagen zur Energiegewinnung dürfen in die Dachflächen integriert sowie auf die Dachflächen aufgesetzt werden.

7.3 In dem allgemeinen Wohngebiet ist für Außenwände ausschließlich die Verwendung von rot bis rotbraunem, braunem, gelbem oder helgrauem Ziegelmauerwerk zulässig.

Daneben ist die Nutzung von Kunststoff, Metall und Putzmaterialien in den Farben Rot, Grau, und Weiß bis zu einem Anteil von 70 % der jeweiligen Außenwände, sowie die vollflächige Nutzung von Holzmaterialien zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Die Vorschriften gelten für Hauptbaukörper.

7.4 Einfriedungen der Gärten und zum öffentlichen Raum sind nur aus einer lebenden Laubholzhecke, max. 1,5 m hoch, zulässig. Zäune im Vorgartenbereich und im öffentlichen Raum sind nur in Verbindung mit Hecken und zur Grundstücksinnenseite und bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Eingangssporten und Zufahrtstore dürfen 1,2 m Höhe nicht überschreiten.

7.5 Oberirdische Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen oder in Gebäudeteile (Garage, Carport, Wohngebäude, etc.) einzubeziehen.

HINWEISE

Erhalt von Einzelbäumen
Im Bereich der privaten Grünfläche können in Abstimmung der zuständigen Forstbehörde im Zuge der Waldumwandlung Einzelbäume erhalten werden, sofern hierdurch keine waldähnlichen Wirkungen entstehen, oder einzuhaltende Waldabstandsflächen ausgelöst werden.

Artenschutz
Um Tötungen oder Verletzungen von Vögeln zu verhindern, sind Fällarbeiten außerhalb der Brutzeit (somit vom 01.10. bis 28.02.) durchzuführen oder ein Besatz vor Beginn der Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale
Hinweis gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein: Wer Kulturdenkmale findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstückes oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Lagerung von Bodenaushub ab einer Menge von 30 m³ über die Baumaßnahmen hinaus bzw. die Einbringung an anderer Stelle ist genehmigungsbedürftig.

Altlasten
Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Ausschluss von Schottergärten
Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

Einsicht in Regelwerke
Die Technischen Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig Bauamt/ Bauverwaltung der Stadt Kappeln, Reeperbahn 2, 24376 Kappeln), zur Einsicht bereit.

Waldabstand
Der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellte Waldabstand von 30 m bezieht sich auf den Zustand nach Durchführung der angestrebten und mit der Forstbehörde abgestimmen Waldumwandlung. Die Genehmigung zur Waldumwandlung gem. §9 Abs. 1 LWaldG ist nach Beschluss des Bebauungsplans, vor Erteilung der Baugenehmigung einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 24.02.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.03.2021 durch Abdruck im "Schlei-Boten", die Veröffentlichung auf www.kappeln.de und durch Hinweis an der Bekanntmachungstafel im Rathaus erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am .....durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlosen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses ist am ..... durch Abdruck im "Schlei-Boten", die Veröffentlichung auf www.kappeln.de und durch Hinweis an der Bekanntmachungstafel im Rathaus erfolgt.

..., den ..... Stadt Kappeln .....

(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister Stoll)

6. Der katastermässige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....., den .....

(Siegelabdruck) ..... (Leiter des Katasteramtes)

VERFAHRENSVERMERKE:

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Kappeln, den ..... Stadt Kappeln.....

(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister Stoll)

10. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind 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 ..... Stadt Kappeln.....

(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister Stoll)

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie § 86 LBO in der Fassung vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. 2021, 1422) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 - 11. Änderung "Ellenberg - Wohnbebauung an den Regenrückhaltebecken" für das Gebiet nördlich ..... und westlich ....., bestehend aus den Flurstücken ....., ... (teilweise) und ..... (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Übersichtsplan M 1: 25 000

SATZUNG DER STADT KAPPELN

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 - 11. ÄNDERUNG

"Ellenberg - Wohnbebauung an den Regenrückhaltebecken"

für das Gebiet

nördlich der Borkumer Straße und
nordöstlich der Glücksburger Straße
sowie südlich der Bebauung an der Wiker Straße

Datum: Fassung vom 08.09.2023

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

Planungsbüro: Evers & Partner | Stadt Planer