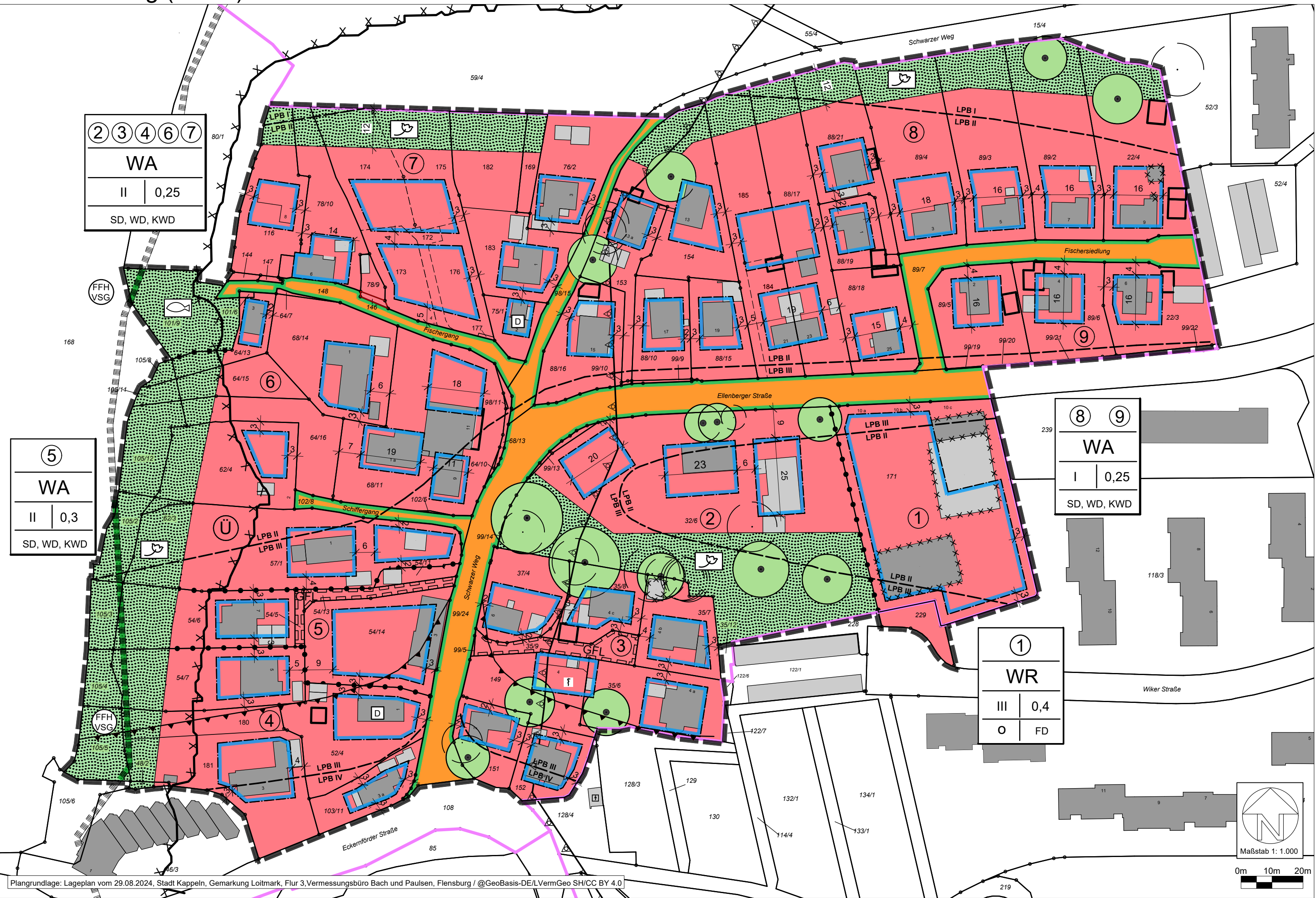


Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 97 "Alt - Ellenberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 01.07.2026 folgende Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 97 "Alt - Ellenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)



Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

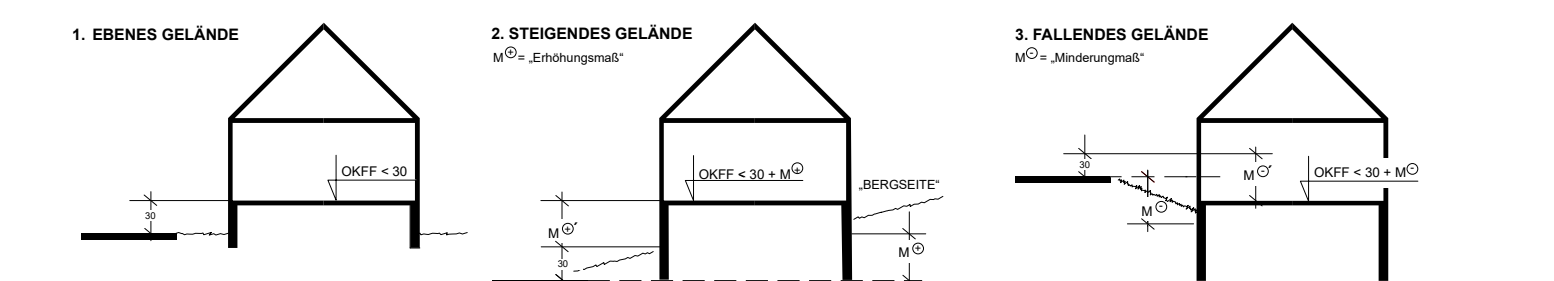
- 1.1. Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO, § 1 Abs. 5 u. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, §13 a BauNVO)**
1.1.1. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
1.1.2. Ferienwohnungen nach §13 a BauNVO und Gebäude für Ferienwohnungen sind unzulässig.
- 1.2. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 u. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, §13 a BauNVO)**
1.2.1. Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
1.2.2. Ferienwohnungen nach §13 a BauNVO sind nur als Räume mit einer untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig. Als untergeordnet gilt maximal eine Einheit pro Wohngebäude bei maximaler Inanspruchnahme von 40 % der Geschossfläche. Ferienwohnungen sind in Nebengebäuden unzulässig. Gebäude für Ferienwohnungen sind unzulässig.
1.2.3. Die Regelung Ziffer 1.2.2 gilt nicht soweit eine Nutzungsgenehmigung vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vorlag.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Ziff. 3) darf im Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete 2 - 9) höchstens 8,50 m und im Reinen Wohngebiet (Teilgebiet 1) höchstens 11 m betragen.

3. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen (OKF EG), jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher als 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dienenden Straßenabschnitts liegen. Bei ansteigendem Gelände erhöht, bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage jeweils um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche.



4. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)

- 4.1. Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland“ sind keine baulichen Anlagen zulässig.
4.2. Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bewirtschaftung Heringszaun“ sind ausschließlich bauliche Anlagen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung des Kappeler Heringszauns bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² zulässig. Zudem ist das vorübergehende Lagern der für die Bewirtschaftung genutzten Boote zulässig.
4.3. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1. Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen jeweils folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß (erf.R _{w,100}) der Außenbauteile in dB	Für Büroräume
I	Bis 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

- 5.2. Schlafräume und Kinderzimmer sind in dem südlichen Bereich der Teilgebiete WA 4, WA 5 und WA 3, die innerhalb der Umgrenzung für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes liegen auf der von der Hauptgeräuschquelle (Bundesstraße B203) abgewandten Gebäudesseite anzuordnen. Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsoffnungen oder eine Belüftung mittels einer raumlufttechnischen Anlage vorzusehen.
- 5.3. Von den Festsetzungen nach 5.1 und 5.2 kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch geringere bzw. anderweitige Maßnahmen den Anforderungen an den passiven Schallschutz genügt wird.
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO)**
- 6.1. Dachdeckung: *Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen (Glanzgrad <30% nach DIN EN ISO 2813) in den Farbtönen rot bis braun oder dunkelgrau bis schwarz. *Weiterhin zulässig sind bei Wintergärten und Nebendächern transparente Eindeckungen.
- 6.2. Dachneigung: In den Teilgebieten 2 - 9 ist eine Dachneigung von 23° - 48° zulässig. Nebendächer sind auch in anderen Dachformen und -neigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.
- 6.3. Bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestehende Eindeckungen in Reet (Natur) dürfen erneuert werden.
- 6.4. In den Teilgebieten 2 - 9 darf die Traufhöhe des Haupthauses, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachstuhl, max. betragen:
a) 3,50 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss
b) 6,00 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen
- 6.5. Die einschränkende Festsetzung der Ziffern 6.1, 6.2 und 6.4 sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten nicht für Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.
- 6.6. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird und diese die Dachflächen nicht überragen.

Hinweise

Stellplatzsatzung
Es gilt die Satzung der Stadt Kappeln über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung vom 04.10.2022).

Artenschutz

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig.
Nach § 41 a BNatSchG sind Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtmissionen geschützt sind. Dementsprechend ist Beleuchtung im Außenbereich fledermaus- und insektenfreundlich herzurichten. Dazu hat die Verwendung von ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie deren Anbringung in möglichst geringer Höhe, nach unten abstrahlender Ausrichtung zu erfolgen.

Schiffsfahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsfahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.
Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

Hochwasserrisiko Küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzzeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

DIN-Norm

Die o.g. DIN-Norm kann bei der Stadt Kappeln / Bauverwaltung während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenvordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WR** Reines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1.1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1.2) (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,25 Grundflächenzahl, z.B. 0,25 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) (§ 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Gartenland (vgl. Text Ziff. 4.1)
- Zweckbestimmung: Bewirtschaftung Heringszaun (vgl. Text Ziff. 4.2)

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

- Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 4.3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Zulässige Dachformen: (§ 86 LBO)
- SD, WD, KWD Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach (vgl. Text Ziff. 6.1)
- FD Flachdach
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerkungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (vgl. Text Ziff. 5.2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets, zugleich Teilgebietsgrenze (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze des Hochwasserrisikogebiets (Referenzwasserstand +2,60 m NHN) (§ 9 Abs. 6a BauGB)
- Umgrenzung von FFH-Gebiet Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vogelschutzgebiet Schlei (§ 22 LNatSchG)
- Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens Eingetragenes Kulturdenkmal (lt. Denkmalliste Kreis Schleswig-Flensburg) (§ 35 LNatSchG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- ① Nummer des Teilgebietes, z. B. 1
- Flurstücksgrenze (Bestand vom 29.08.2024)
- Flurstücksgrenze (Bestand vom 23.06.2026)
- Flurstücksnummer, z.B. 134
- Bemaßung in m, z.B. 5
- vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- im Rahmen des Feldvergleichs (29.08.2024) festgestellter Gebäudebestand
- künftig fortfallendes bzw. bereits beseitigtes Gebäude
- vorhandene Flurgrenze
- vorhandener Baum

Verfahrensvermerke

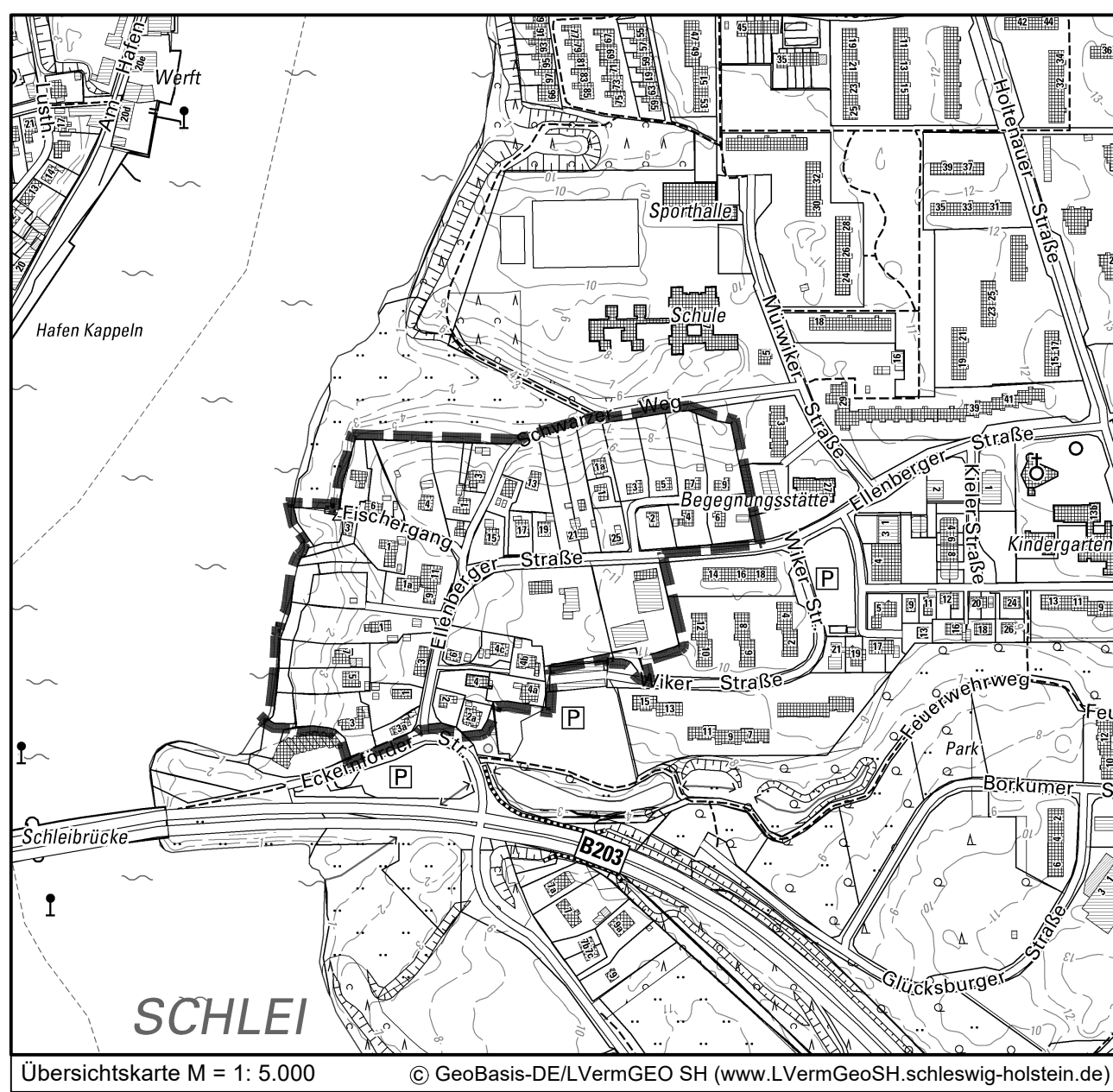
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.03.2024, modifiziert durch Beschluss vom 18.09.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.04.2024 im „Schlei-Boten“ sowie im Internet unter www.kappeln.de. Auf die Bereitstellung im Internet ist durch Aushang an der Bekanntmachungstafel im Rathaus Kappeln hingewiesen worden.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.03.2025 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2025 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 11.06.2025 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 sowie die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.06.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit den Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 bis 4 am 19.06.2025 im „Schlei-Boten“ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 mit Begründung wurde in der Zeit vom 30.06. bis 31.07.2025 (Veröffentlichungsfrist) unter www.kappeln.de im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lag der Planentwurf mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Mo.- Fr. von 08.00 - 12.30 Uhr, sowie Do. von 14.00 - 17.30 Uhr zur Einsichtnahme öffentlich aus und wurde zudem gemeinsam mit dem Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal BOB-SH zugänglich gemacht.
7. Der Bauausschuss hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.03.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Fortsetzung Verfahrensvermerke

8. Der Bauausschuss hat am 09.03.2026 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 sowie die Begründung beschlossen und zur erneuten Veröffentlichung im Internet bestimmt.
9. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2026 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
10. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit den Hinweisen nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Nr. 1 bis 4 am 26.03.2026 im „Schlei-Boten“ ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 97 mit Begründung wurde in der Zeit vom 30.03.2026 bis 04.05.2026 (Veröffentlichungsfrist) unter www.kappeln.de im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lag der Planentwurf mit Begründung während der Dauer der Veröffentlichungsfrist Mo.- Fr. von 08.00 - 12.30 Uhr, sowie Do. von 14.00 - 17.30 Uhr zur Einsichtnahme öffentlich aus und wurde zudem gemeinsam mit dem Inhalt der Bekanntmachung über das zentrale Internetportal BOB-SH zugänglich gemacht.
11. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.07.2026 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
12. Die Stadtvertretung hat am 01.07.2026 den Bebauungsplans Nr. 97 für das Gebiet „Alt-Ellenberg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Kappeln, den
- Bürgermeister -
13. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude (Bestand vom 29.08.2024) in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schleswig,
- Unterschrift -
14. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Kappeln, den
- Bürgermeister -
15. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind amim „Schlei-Boten“ sowie im Internet unter www.kappeln.de ortsüblich bekanntgemacht 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
- Bürgermeister -

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk:

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des B-Planes übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Kappeln (Bauverwaltung), kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Stadt Kappeln Bebauungsplan Nr. 97 "Alt - Ellenberg"

(Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Stand: Satzungsbeschluss / Ausfertigung

PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILIA GRÄTSCHE • SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 253 48 INFO@GRZWO.DE