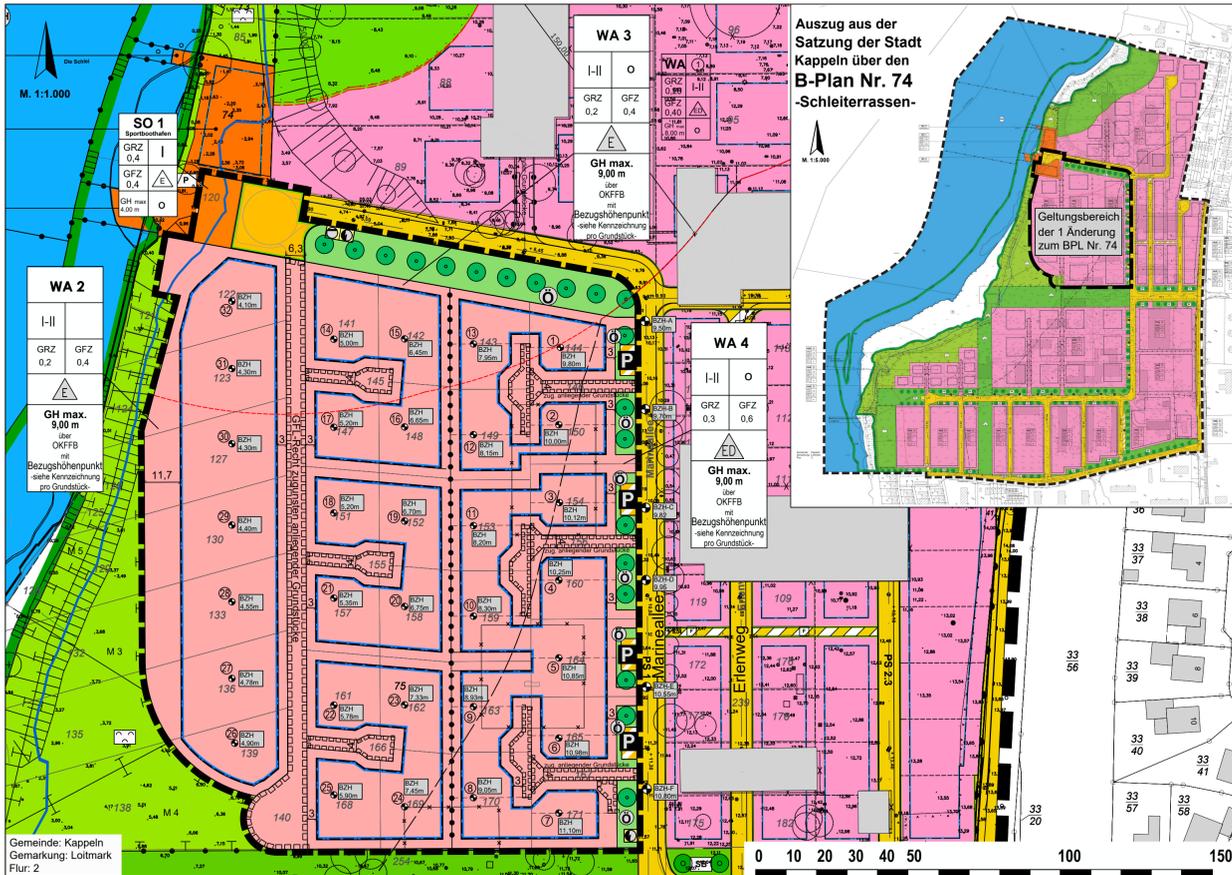




Satzung der Stadt Kappeln über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 74 „Schleiterrassen“ für die Reetdachsiedlung im Bereich der WA-Baufelder 2, 3 + 4 sowie zwei textliche Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.08.2020 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 74 „Schleiterrassen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

- W** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO** Sonstige Sondergebiete 1 (SO1) Sportboothafen (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GH max. 9,00 m** über OKFFB mit Bezugshöhepunkt (BZH) siehe Kennzeichnung Planzeichnung (§ 18 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 0,6** Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- I-II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- ⊙** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, zwingend (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Abwasser
- Elektrizität

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen / Schirm- und Begleitgrün
- P** Private Grünflächen / Grünanlagen

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- Zu pflanzender Baum
- 8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten anliegende Grundstücke

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- Abgrenzung ohne Normcharakter
- Vorhandene Bebauung
- Entfallende Bebauung
- BZH 5,00** Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe - Teilweise außerhalb des Geltungsbereichs
- 22** In Aussicht genommene Flurstücksgrenze Nummerierung der Grundstücke

III. Nachrichtliche Übernahme

- Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes Referenzwasserstand +2,60m (§ 73 Abs. 1 WHG) (Teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)
- Bauverbotszone an Stellplätzen (§ 82 Abs. 1 Nr. 3 LWG) (Teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)
- Schutzstreifen an Gewässern § 35 Abs. 2 NatSchG (Teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBi, Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVOBi, Schl.-H. S. 770)

Teil B: Text

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

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
 - Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im WA 2 - 4 folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:
 - Nutzungen nach Nr. 2 – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA 2 - 4 folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
- Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA 2 - 4 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – (§ 11 (2) BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet – Sportboothafen – dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens dienen.

1.2.2 Zulässig sind im Sondergebiet:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind
- Anlagen, die der Seerettung dienen
- Sanitäre Einrichtungen (Servicestation) für den Sportboothafen
- Stellplatzanlagen für den Sportboothafen
- untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO. Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – darf die zulässige Grundfläche nach § 16 (2) Nr. 1 § 19 (4) BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche (GRZ) von 0,80 überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO im WA 2 - 4

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über den Bezugspunkt liegen.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstgrenze bezieht sich in Meter (m) über die angegebenen Bezugspunkte in der Planzeichnung.
- Der markierte Bezugspunkt innerhalb der in Aussicht genommenen Flurstücksgrenzen ist für die Gebäudehöhe maßgebend.
- Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m betragen, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe.

4. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO im WA 2 - 4

- Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme von Erschließungsanlagen und Einfriedigungen zulässig.
- Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,75 m und je Baugrundstück bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO im WA 2 - 4

- Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Auf dem Baugrundstück sind für Einzelhäuser mindestens 2 Stellplätze zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.
- Je Doppelhaushälfte ist 1 Stellplatz zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

6. Hochwasserschutz

- Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstigen Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülungen und Wellenkkräfte zu sichern.
- Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – müssen Räume mit gewerblicher Nutzung auf NHN + 3,00 m angeordnet werden. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – sind Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe, z.B. Tanklager, auf mindestens NHN + 3,50 m herzustellen.

7. Grünordnung

- Die innerhalb der festgesetzten Grünflächen – Schirm- und Begleitgrün – festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind als mittelkronige, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm mit durchgehenden Leittrieb, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO für WA 2 - 4

1. Dächer

- Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel-, Wal- oder Krüppelwalmdächer (Krüppelwalm 60°) mit einer Dachneigung von 35° bis 50° herzustellen. Es sind ausschließlich Dächer mit Reeteindeckung (kein Kunstreet) zulässig.
- Nebendachflächen sind bis zu 20° der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.

2. Außenwände

- Außenwände sind aus Sichtmauerwerk in rot, gelb, weiß oder anthrazit oder als geputzte bzw. geschlämte Außenwandflächen in den Farbtönen weiß, grau oder hellgelb zulässig. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen. Untergeordnete Bauteile sind bis zu 50% der Gesamtschiffflächen aus Glas, Holz, Metall oder Kunststoff zulässig. Doppelhäuser sind einheitlich in Material und Farbton zu gestalten. Außenwände von geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise zulässig.

3. Einfriedigungen

- Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen oder begrüntem Steinwällen einzufrieden. Einfriedigungen technischer Art (Zäune, Mauern) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Heckenanpflanzung zulässig.

4. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an Fassaden im Erdgeschoss zulässig. Die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.

5. Anlagen zur Energiegewinnung

- Solaranlagen sind gemäß § 63 (1) Nr. 3a) der LBO S-H an Dach- und Außenwandflächen zulässig. Solaranlagen dürfen die maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um 2,00 m überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO für das Sondergebiet – Sportboothafen –

- Die Ausbildung als Flachdach sowie Dachbegrünungen sind zulässig.
- Nebendachflächen sind bis zu 20° der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.
- Die Errichtung von Werbeanlagen und technischen Aufbauten wie Klima- und Lüftungsgeräte, Antennen etc. ist auf den Dachflächen nicht zulässig.

Hinweise:

- Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenlegete, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.
- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.
- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumamp/Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.
- Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Bauteilebeleuchtung.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die Abstimmung bezüglich der Abstände der Hafenanlagen zum Fahrwasser mit dem WSA Lübeck erforderlich. Die geplanten Anlagen, die sich von der Mittelwasserlinie in die Bundeswasserstraße erstrecken, müssen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz mit einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung gesondert beantragt und genehmigt werden. Im Bereich des geplanten südlich gelegenen Hafens befinden sich mehrere strom- und schiffahrtspolizeilich genehmigte Anlagen mit entsprechenden Nutzungsverträgen über die Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Fläche der Bundeswasserstraße.

Es handelt sich um eine Dalbenanlage mit Schiffslegeteplätzen, um einen Starkstromdüker, um Einleitungsbauewerke, um Uferbefestigungen und um einen Düker für Kommunikationskabel. Diese Anlagen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Sicherheit durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Die Lage entnehmen Sie bitte dem anliegenden Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte. Hinweisen möchte ich darauf, dass eventuell Fischereirechte bei der Planung zu beachten sind. Es befindet sich nahe des Planungsbereiches zum Beispiel eine Bundgaranlage.

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 74 gelten für die 1. Änderung weiterhin

Textliche Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74

Siehe Bereich Planzeichnung Teil A - Auszug aus der Satzung zum B-Plan Nr. 74 - Schleiterrassen - der Stadt Kappeln (Ursprungsplan):

Die Festsetzung Ziffer 12.2.1 gilt für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74

- „Die Außenwandfläche der Gebäude ist ein Anteil von Fensterflächen mit mindestens 30% auszubilden“ wird für den gesamten Bebauungsplan Nr. 74 „Schleiterrassen“ aufgehoben.

Die Festsetzung Ziffer 12.3.1 gilt für den gesamten Geltungsbereich des BP 74

- „Die Höhe der Einfriedigungen, technischer Art und der Anpflanzungen, darf 80 cm nicht überschreiten“ wird für den gesamten Bebauungsplan Nr. 74 aufgehoben.

Alle übrigen Festsetzungen des am 07.03.2018 in Kraft getretenen B-Plans Nr. 74 gelten weiterhin.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.01.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Schlei-Boten“, auf der Homepage www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangkasten am 27.05.2020.
- Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 29.01.2020 wurde nach § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Der Bauausschuss hat am 25.05.2020 den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der B-Plan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.06. bis 06.07.2020 während der Dienststunden (Mo.-Fr. 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und Do.nachm. 14:00 bis 17:30 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.05.2020 im „Schlei-Boten“, auf der Homepage www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.kappeln.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

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

(Ort, Datum) Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVer-Geo SH) (L.S.) (Unterschrift)

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.08.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat die B-Plan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.08.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

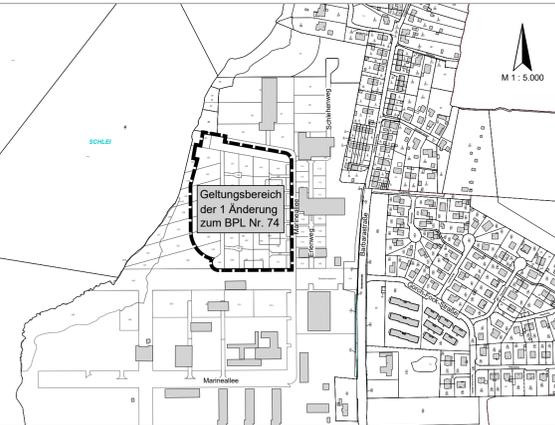
Kappeln, den (L.S.) (Trausen) Bürgermeister

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

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

10. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am im „Schlei-Boten“, auf der Homepage www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangkasten 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 (L.S.) (Trausen) Bürgermeister



Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 - Schleiterrassen - der Stadt Kappeln Kreis Schleswig-Flensburg

