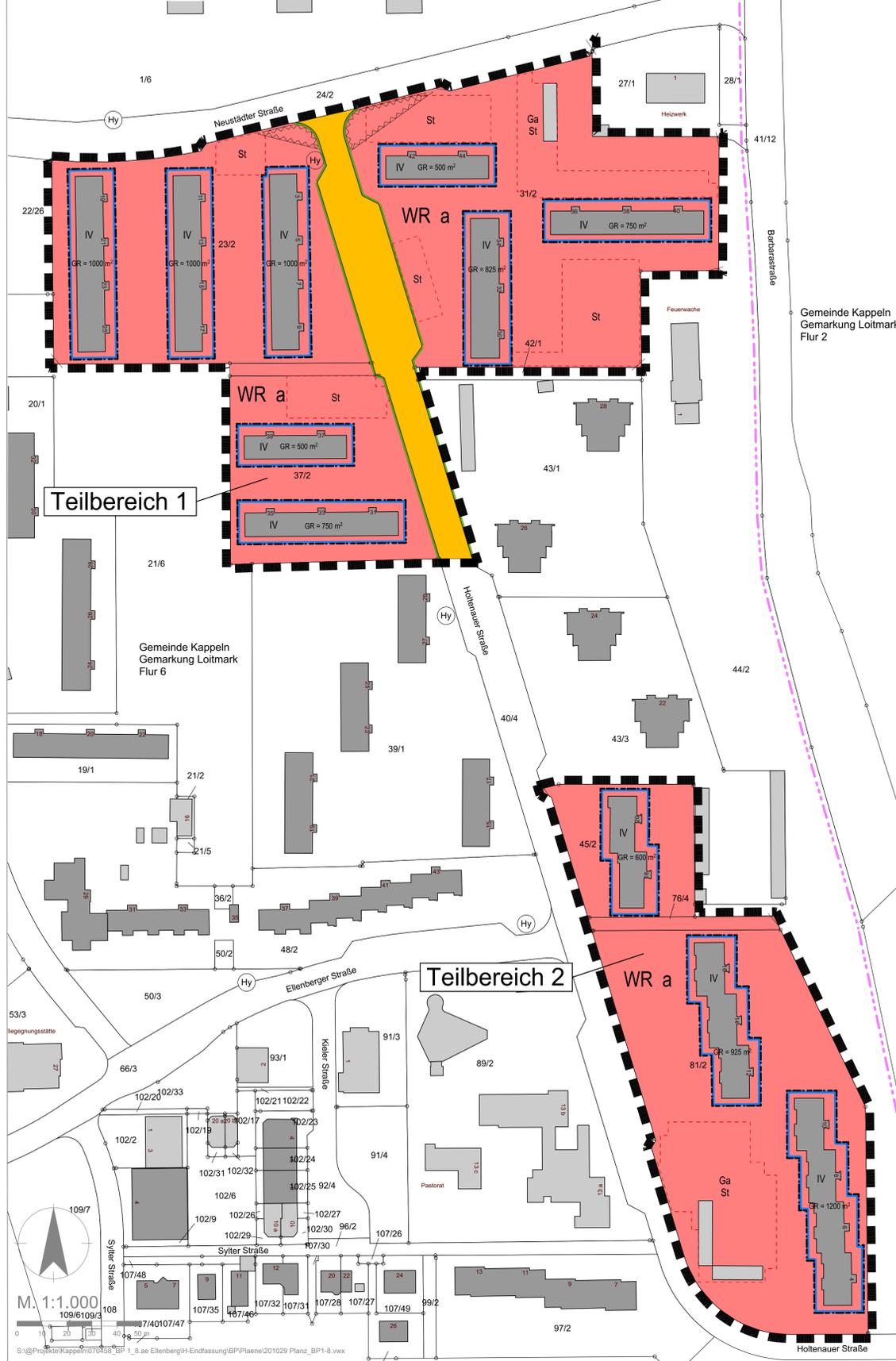


SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "ELLENBERG"

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NEUSTÄDTER STRASSE 3 - 25 (NUR UNGERADE HAUSNUMMERN), HOLTENAUER STRASSE 4 - 20 (NUR GERADE HAUSNUMMERN), 31 - 40 SOWIE 42 UND 44

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786). Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 28.10.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, 8. Änderung der Stadt Kappeln für die Grundstücke Neustädter Straße 3 - 25 (nur ungerade Hausnummern), Holtenuauer Straße 4 - 20 (nur gerade Hausnummern), 31 - 40 sowie 42 und 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR maximal zulässige Grundfläche (in m²)

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinien

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

Vorhandene Gebäude / Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenze

Flurgrenze

z.B. 44/2 Flurstücksbezeichnung

Hy Hydrant

TEIL B: TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In den reinen Wohngebieten sind allgemein zulässig

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen sind im gesamten Geltungsbereich ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Fahrradstellplätze sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

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

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)

4. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Alle Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang an gleicher Stelle durch einen standortgerechten Laubbaum, Hochstamm, 3 x v., aus erweiterten Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm zu ersetzen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Biologische Baubegleitung

Vor Beginn der Bautätigkeiten ist ein Maßnahmenplan durch einen Fachplaner in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu erarbeiten. Darin sind alle erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu benennen und in Bezug auf Anzahl, Bauart, den genauen Standort und den Umsetzungszeitpunkt zu beschreiben. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch einen Fachplaner zu begleiten.

5.2 Bauzeitenfenster

Der Beginn der Gebäudeabriss bzw. Gebäudeöffnungen muss manuell unter fachlicher Begleitung innerhalb des Zeitraums von 01.09. bis zum 10.10. desselben Jahres erfolgen. Sind die Fledermausquartiere und Besiedlungspotenziale für Gebäudebrüter besetzt, können alle weiteren Abrissarbeiten auch außerhalb des Bauzeitenfensters erfolgen. Von dieser Frist kann abgewichen werden, wenn durch einen Fachgutachter eine Besatzkontrolle durchgeführt wird und nachgewiesen wird, dass kein Besatz der Gebäude mit Fledermäusen oder Brutvögeln vorhanden ist.

5.3 Versickerung

Offene ebenerdige Stellplätze und nicht überdachte Fahrradstellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

6.1 Fassaden

Fassaden sind ausschließlich als rotes oder rotbraunes Verblendmauerwerk oder als Putzfassaden herzustellen. Putzfassaden sind in hellen oder gedeckten ortstypischen Farbtönen auszuführen. Grelle, leuchtende Farben sind unzulässig. Der Anteil von Holzoberflächen je Fassade darf maximal 25 % betragen. Sonstige untergeordnete Bauteile können auch in abweichenden Materialien hergestellt werden.

6.2 Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind auch oberhalb des vierten Vollgeschosses zulässig. Im Teilgebiet 2 sind Staffelgeschosse oberhalb des vierten Vollgeschosses nur zulässig, wenn sie auf der Gebäudeweitere Seite zurückspringen und auf der Ostseite bündig mit der darunterliegenden Fassade abschließen.

6.3 Dachformen / Dachneigung

Im gesamten Geltungsbereich sind Satteldächer mit Dachneigungen bis zu maximal 45° sowie Flachdächer zulässig. Auf Staffelgeschossen sind nur Flachdächer zulässig.

6.4 Dachmaterialien

Im Falle von geneigten Dächern (ab einer Dachneigung von 10°) sind für Hauptgebäude ausschließlich Dachfarben der Dachendeckung in grauschwarz/anthrazit und rot zulässig. Gründächer sind generell zulässig.

6.5 Photovoltaik- und Solaranlagen

Im Teilbereich 1 sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dächern uneingeschränkt zulässig.

Im Teilbereich 2 sind Photovoltaik- und Solaranlagen auf Satteldächern nur auf der nach Osten weisenden Dachseite zulässig. Photovoltaik- und Solaranlagen auf Flachdächern und auf den Flachdächern von Staffelgeschossen sind zulässig, wenn der Aufstellwinkel der Anlagen maximal 15° beträgt und die Attika eine Mindesthöhe von 1,0 über der Dachhaut aufweist. Die Ausbildung der erforderlichen Absturzsicherung ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Auf die Ausbildung einer solchen Attika kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens durch eine geeignete Visualisierung / Darstellung (z.B. eine Perspektive) des Bauentwurfes nachgewiesen werden kann, dass die Photovoltaik- bzw. Solarmodule den Eindruck des Kulturdenkmals nicht wesentlich beeinträchtigen.

6.6 Einfriedungen

Im gesamten Geltungsbereich sind Einfriedungen nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Grundstückseitig kann ein die Hecke nicht überragender Zaun vorgesehen werden.

IV. HINWEISE

Im Umgebungsbereich des Kulturdenkmals „Auferstehungskirche mit Ausstattung“ mit „Glockenturm“ bedürfen Bauvorhaben der Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG-SH). Die Endabstimmung (Farbgebung etc.) erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.11.2016.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Internet unter www.kappeln.de am 03.06.2020, und durch Hinweis im Aushangkasten des Rathauses und durch Abdruck im „SchleiBoten“.

2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 23.11.2016 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB ebenfalls verzichtet.

3. Der Bauausschuss hat am 25.05.2020 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.06.2020 bis 15.07.2020 während folgender Zeiten (Mo.-Fr. 8:00 – 12:30 und Do nachm. 14:00 – 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 03.06.2020 im „SchleiBoten“ und durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.kappeln.de ins Internet eingestellt. Ferner wurde das Beteiligungsverfahren über das Onlineportal www.bob-sh.de durchgeführt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Stadt Kappeln
L.S.
Kappeln, den 26.11.2020
gez. Traulsen
Traulsen (Bürgermeister)

6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Flensburg, den 23.11.2020
L.S.
gez. i.A.
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein (LVerGeo SH)

7. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.10.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Stadtvertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.10.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kappeln, den 26.11.2020
L.S.
gez. Traulsen
Traulsen (Bürgermeister)

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

Kappeln, den 26.11.2020
L.S.
gez. Traulsen
Traulsen (Bürgermeister)

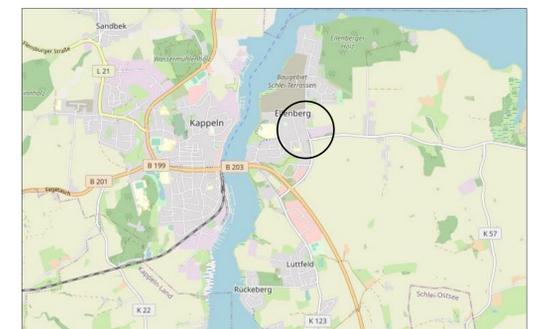
10. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.11.2020 im „SchleiBoten“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am selben Tag auf www.kappeln.de veröffentlicht und im Aushangkasten des Rathauses darauf hingewiesen. 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, Entschädigungsansprüchen 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 01.12.2020 in Kraft getreten.

Kappeln, den 01.12.2020
L.S.
gez. Traulsen
Traulsen (Bürgermeister)

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1, 8. Änderung der Stadt Kappeln übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Bauverwaltung der Stadt Kappeln kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Übersichtskarte



SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 1 "ELLENBERG"

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NEUSTÄDTER STRASSE 3 - 25 (NUR UNGERADE HAUSNUMMERN), HOLTENAUER STRASSE 4 - 20 (NUR GERADE HAUSNUMMERN), 31 - 40 SOWIE 42 UND 44

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG
PROJEKT-NR.: 070458
PROJEKTBEARBEITER: PETERS

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITECTEN | LANDSCHAFTSARCHITECTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de