

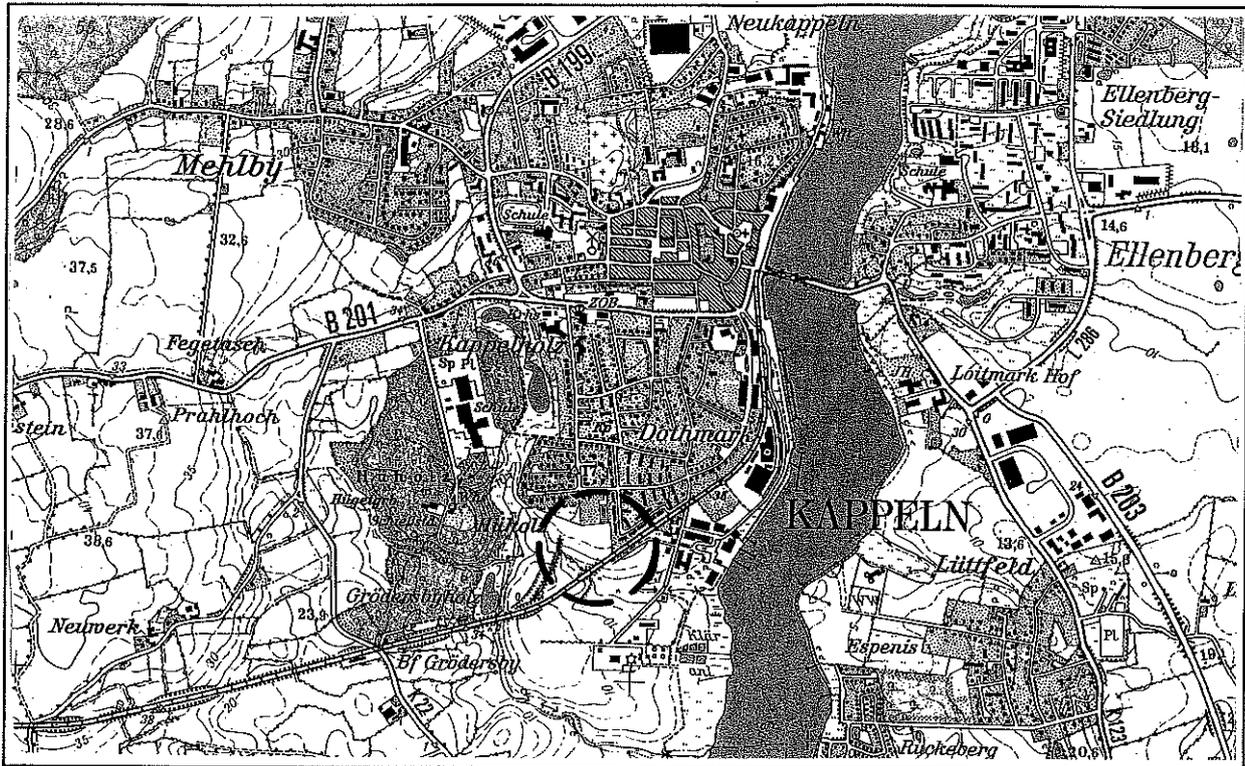
SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 45



FÜR DAS GEBIET:
„AN DER STETTINER STRASSE“

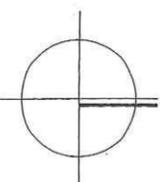
ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand : Stadtvertretung vom 23.06.2004 Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	Planverfasser : BIS · SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab : 1 : 500 (im Original)	Datum : 13.04.2004
--	---	---------------------------------------	--------------------



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Zur 2. Änderung des
B-Planes Nr. 45

WR 1 I
GR max. 170 m²
F mind. 650 m²
DN 30° - 45°



Kappeln, 10.12.2004

Mudric
(Teodorica)
Bürgermeister



- SATZUNG -

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Beratungs- und Verfahrensstand: Stadtvertretung vom 23.06.2004
Satzungsbeschluss / Bekanntmachung

Planverfasser: BIS - SCHARLIBBE
24613 Aukrug

Maßstab: 1 : 500
(im Original)

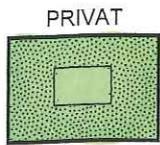
Datum : 13.04.2004

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<u>I. FESTSETZUNGEN</u>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		
	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
GR max. 170m²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
F mind. 650m²	Mindestgrundstücksfläche von Wohnbaugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen		
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
DN 30° - 45°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
Verkehrsflächen		
	Grundstückseinfahrt, max. 4,5 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25 BauGB



Grünflächen, privat

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



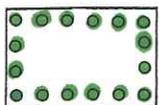
Naturnahe Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Bäume zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

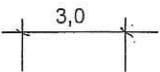


Mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer und der Betriebe, die mit der Pflege der Ausgleichsfläche betraut sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

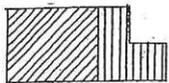
WR 1

Bezeichnung des Teilgebietes (im Rahmen dieses Änderungsverfahrens)



Bemaßung in m

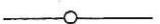
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen

$\frac{46}{344}$

Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Höhenschichtlinien im 1/2 m - Raster

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.1 In dem Teilgebiete WR 1 mit festgesetzter Einzelhausbebauung darf die Wandhöhe von maximal 3,75 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden. Als oberer Punkt der Wandhöhe wird entsprechend § 6 Abs. 4 LBO der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand gemessen.
- 1.2 In dem Teilgebiet WR 1 darf die Firsthöhe von maximal 10,0 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile.
- 1.3 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Größe der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) einschließlich der Nebenanlagen gemäß Ziffer 2. zulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In dem Teilgebiet WR 1 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 150 m².

3. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünflächen“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur in einer den Baugrundstücken zugewandten Zone mit einer maximalen Tiefe von 7,5 m bis zu einer Grundfläche von insgesamt 25 m² zulässig.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In dem Teilgebiet mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die zweite Wohnung hiervon darf nur in einer der Hauptwohnung untergeordneten Flächengröße im Sinne einer Einlieger- oder Ferienwohnung errichtet werden.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

- 5.1 Zur Markierung der Grenze zwischen den privaten Grünflächen und der Ausgleichsfläche ist auf der Ausgleichsfläche eine leichte Aufwallung bis max. 50 cm auf gesamter Länge herzustellen und durch einen Zaun gegenüber unbefugtem Betreten abzugrenzen.
- 5.2 Die im Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 45 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und den Eingriffsverursachern nach § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von 2.000 m² bleibt durch dieses Änderungsverfahren unberührt.

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

- 5.3 Die festgesetzten privaten Grünflächen sind nur als extensiv genutzter Grünlandbereich (Wiese oder Weide) zu nutzen, damit sich eine bunte und vielgestaltige Trockenhangfläche entwickeln kann. Die Gehölzpflanzungen sind mit Gehölzarten Feldahorn, Hainbuche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Schlehe, Holzbirne, Hundsrose, Schwarzer Holunder mit einem Pflanzabstand von 1,0 m gegeneinander versetzt, als Qualität mit 3 - 4 Trieben, 60 - 100 cm Höhe, anzulegen. Die auf den privaten Grünflächen planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind als Obstbäume mit der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme zu pflanzen; es sind folgende Arten zulässig: Äpfel - Holsteiner Cox / Kaiser Wilhelm, Birnen - Conference, Gute Graue, Pflaumen und Zwetschgen - Bühler Frühzwetschge / Königin Victoria Pflaume.
- 5.4 Am westlichen Plangebietsrand ist auf der privaten Grünfläche eine ebenerdige Heckenpflanzung in einem 3 m breiten Streifen mit Einzelbaumpflanzungen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Begrünung der Grundstücke

Auf den privaten Hausgrundstücken ist pro angefangene 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 16 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 10 - 12 cm Stammumfang als 2 x verpflanzte Hochstämme gepflanzt werden.

2. Befestigte Flächen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze, Zufahrten und Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächengestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden.

3. Einfriedungen

- 3.1 Maschendrahtzäune sind nur in Verbindung mit lebenden Hecken und Holzzäunen bis 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante zulässig.
- 3.2 Massive Einfriedungen bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis zu 0,90 m Höhe bezogen auf Fahrbahnoberkante sind zulässig, wenn sie im selben Material wie die Hauptbaukörper errichtet werden. Festverfugte Steinwälle sind unzulässig.
- 3.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind lebende Hecken, bis maximal 1,60 m Höhe, und offene Holzlattenzäune bis maximal 1,20 m Höhe, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante, zulässig.

TEIL B : TEXT

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO) (FORTSETZUNG)

4. Nebenanlagen

- 4.1 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flachgeneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 25° zulässig.
- 4.2 Bei Zusammenfassung von zwei oder mehr baulichen Anlagen zur Unterbringung der privaten Kraftfahrzeuge ist die Gesamtanlage durch Kletter- und Schlingpflanzen oder durch heimische Gehölze an mindestens zwei Seiten der Stellplatzanlage einzugrünen und dauerhaft zu erhalten.

5. Dächer

- 5.1 Häuser mit Gründach sind in allen Teilgebieten zulässig. Bei der Errichtung eines Gründaches sind ausnahmsweise auch Dachneigungen von 10° bis 30° für das damit verbundene Gebäude oder Gebäudeteil zulässig.
- 5.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10° sind in allen Teilgebieten unzulässig.
- 5.3 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude in schwarzen, braunen oder roten Dachpfannen zu erstellen. Reflektierende Materialien - hierzu zählen nicht Sonnenkollektoren oder ähnliche regenerative Anlagenformen - sind in allen Teilgebieten unzulässig.

6. Außenfassade

Die Außenfassade der Hauptgebäude ist in Holzbauweise unzulässig.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

Bewegliche Werbeanlagen sind unzulässig.

Farbige Beleuchtung der Werbeanlagen ist unzulässig.

8. Antennenanlagen

Antennenanlagen auf den Dächern, an Gebäudeteilen und auf dem Grundstücksboden sind unzulässig. Hierzu zählen nicht die Parabolantennenanlagen bis zu einer Größe der Reflektorschalen von 1,20 m Durchmesser und Fernsehantennenanlagen auf den Dächern bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m, bezogen auf die Firsthöhe.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.02.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Schlei-Boten“ (Zeitung) am 27.02.2004 erfolgt. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen worden, da bereits diesbezüglich am 18.12.2003 eine Anwohnersammlung durchgeführt worden ist.

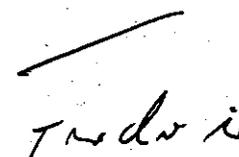
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.04.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bauausschuss der Stadt Kappeln hat am 26.04.2004 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 sowie der Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2004 bis einschließlich 10.06.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.04.2004 im „Schlei-Boten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Hierbei ist nach § 3 Abs. 2a BauGB 2001 zugleich darauf hingewiesen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt worden ist.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.06.2004 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

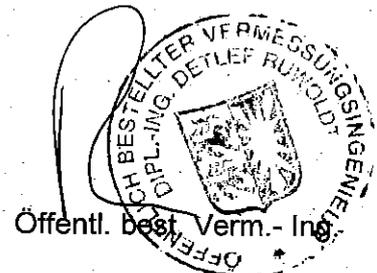
Kappeln, den 10.12.2004




(Feodora)
Bürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 23.07.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

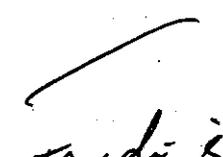
Oldenburg/Holst., den 23.07.04



3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.2004 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.06.2004 gebilligt.

Kappeln, den 10.12.2004

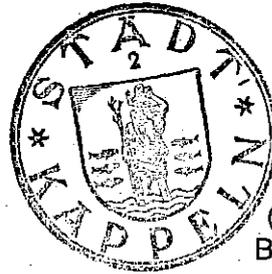



(Feodora)
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

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

Kappeln, den 10.12.2004

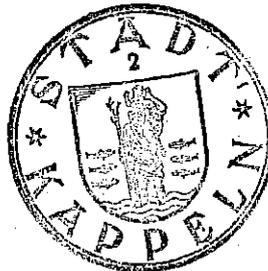


Feodoria
(Feodoria)
Bürgermeister

5. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 10.12.2004 im „Schlei-Boten“ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 11.12.2004 in Kraft getreten.

Kappeln, den 13.12.2004



Feodoria
(Feodoria)
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB'98) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. S-H, S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.06.2004 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Stadt Kappeln für das Gebiet „An der Stettiner Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.