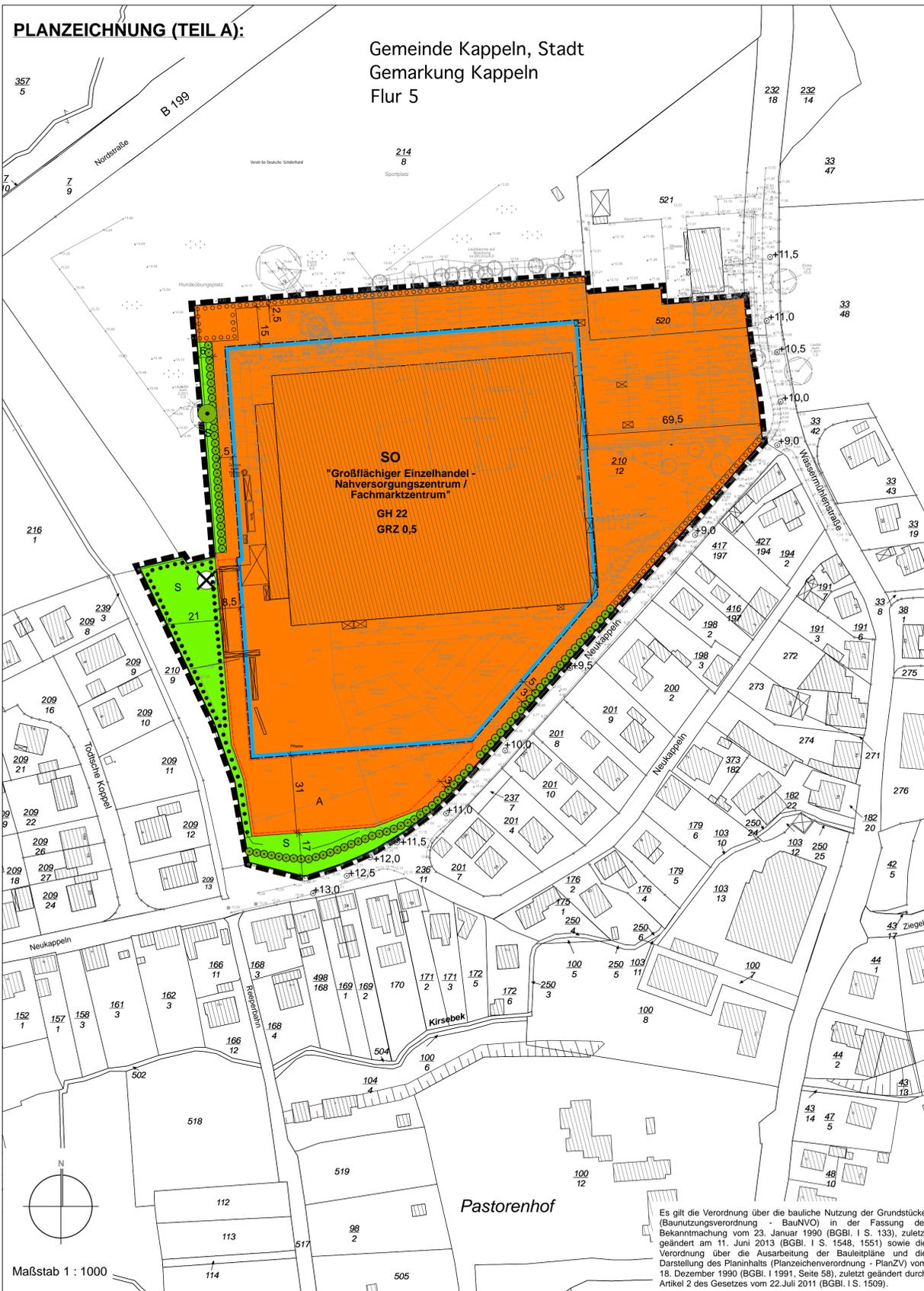


# 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 51 "WASSERMÜHLENSTRASSE"

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Gemeinde Kappeln, Stadt  
Gemarkung Kappeln  
Flur 5



Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
<b>I. FESTSETZUNGEN:</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>SO</b>	Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum"	§ 11 BauNVO
<b>GRZ 0,5</b>	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO
<b>z.B. GH 22</b>	Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
<b>S</b>	Private Grünfläche, Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
<b>A</b>	Umgrenzung von Flächen für Außen- und Freilager mit Ausstellungsfläche und Verkauf	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
	Knick, zu erhalten	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG
<b>III. KENNZEICHNUNGEN</b>		
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Straßenhöhe bezogen auf Normal-Null (NN)	
<b>IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE</b>		
	Flurstücksnummer	
	Vorhandenes Gebäude	
	Flurstücksgrenze	

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN**  
Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Wassermühlenstraße" gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.810 m<sup>2</sup> zulässig.
  - Die maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente gemäß Ziffer 2.3 beträgt maximal 3.900 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Verkaufsfläche von 3.900 m<sup>2</sup> sind ausschließlich die nachstehend genannten Sortimente / Sortimentsgruppen mit folgenden Lebensmitteln: 3.300 m<sup>2</sup> Drogeriewaren: 600 m<sup>2</sup>  
Sollte die maximale Verkaufsfläche nicht ausgenutzt werden, sind weitere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste (Ziffer 2.3) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> zulässig.
- Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Kappeller Liste")**

nahversorgungsrelevant	zentrumrelevant	nicht-zentrumrelevant
Lebensmittel	Bekleidung	Möbel
Getränke	Schuhe	Bettwaren, Matratzen
Drogeriewaren	Ledervern	Teppiche, Gardinen
Parfümeriewaren	Geschenkartikel	Haus- und Heimtextilien
Schminktuben	Uhren, Schmuck	Weiße Ware/Haushaltselektronik
Pharmazeutischer/medizin. Bedarf	Bücher/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
	Unterhaltungselektronik	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Foto, Film, Optik	Gartenbedarf
	Wohnaccessoires	Campingartikel und -möbel
	Hausnet	Kfz-Zubehör
	Glas/Porzellan/Keramik	Zoobedarf
	Spielwaren/Hobbybedarf	übr. Freizeitbedarf
	Papier/Schreibwaren/Büroartikel	
	Sportartikel	
	Fahrräder	
	Babybedarf	
- Ausnahmsweise sind im festgesetzten Sondergebiet der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Errichtung von Lebensmitteldiscounter ist unzulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Im Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten, Umfahrten für die Anlieferung sowie durch Flächen für Außen- und Freilager zu Ausstellungs- und Verkaufszwecken bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
  - Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 22 m über NN. Als Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gelten: oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachhaut der Gebäude unterer Bezugspunkt: Höhe über NN
  - Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten um bis zu 2 m auf höchstens 5 % der Gebäudegrundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND AUßEN- UND FREILAGER, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - Die Errichtung von Stellplätzen, baulichen Anlagen zum Schutz vor Lärmmissionen sowie von maximal 10 Fahnenmasten als bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Innerhalb der Flächen für Außen- und Freilager mit Ausstellungsflächen und Verkauf ist die nutzungsbezogene Lagerung, Ausstellung sowie der Verkauf von Baumarktartikeln allgemein zulässig. Die Höhe der Lagerartikellager darf eine Höhe von maximal 17 m über Normal-Null (NN) nicht überschreiten.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Im Plangebiet sind entlang der Straßen Neukappeln oder Wassermühlenstraße mindestens drei standortgerechte einheimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Unterhalb des Kronenbereichs eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
  - Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen entlang der nach Westen ausgerichteten Gebäudefassaden und mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.
  - Stelen  
Entlang der Wassermühlenstraße und der Straße Neukappeln sind in einem Bereich von bis zu 15 m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnkante, höchstens zwei Werbestelen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von maximal jeweils 25 m<sup>2</sup> zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen widersprechen. Dabei ist die Höhe von jeweils maximal 27 m über Normal-Null (NN) nicht zu überschreiten. Die Werbefläche ist im Bereich der Wassermühlenstraße auf maximal 100 m<sup>2</sup> (je Sichtfläche), im Bereich der Straße Neukappeln auf 50 m<sup>2</sup> (je Sichtfläche) zu beschränken.

## HINWEISE

**Artenschutz**  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden.

## Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Stadtvertretung der Stadt Kappeln hat am 04.06.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch die Veröffentlichung im Internet unter [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) sowie durch Hinweis im Aushangkasten am 16.07.2014. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am 16.07.2014 in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ abgedruckt.
- Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Eine für die vorgesehene Einzelhandelsnutzung durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls kam zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit auch keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.07.2014 durchgeführt.
- Die Stadtvertretung hat am 08.12.2014 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2014 bis zum 30.01.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.12.2014 durch Bereitstellung im Internet sowie durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich wurde die Bekanntmachung am 12.12.2014 in der örtlichen Tageszeitung „Schlei-Bote“ abgedruckt.

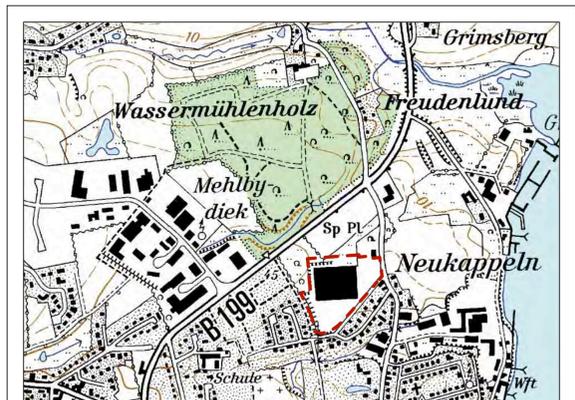
Kappeln, den ..... (Unterschrift)

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 12.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 25.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der katastermässige Bestand am 22.04.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig bescheinigt.  
Kiel, den ..... (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)
- Die Stadtvertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.03.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Kappeln, den ..... (Unterschrift)
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Kappeln, den ..... (Unterschrift)
- Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten 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 ..... (Unterschrift)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 25.03.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Wassermühlenstraße" für die im Norden der Stadt Kappeln gelegenen Flurstücke 210/12 und 520 der Flur 5 der Gemarkung Kappeln, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan M 1: 10 000

## SATZUNG DER STADT KAPPELN

### ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 51 FÜR DAS GEBIET "WASSERMÜHLENSTRASSE"

für den im Norden der Stadt Kappeln gelegenen Bereich  
nördlich der Straße Neukappeln und westlich der Wassermühlenstraße sowie südlich der Nordstraße (B 199) und östlich der vorhandenen Wohnbebauung Tod'sche Koppel

Datum: Fassung vom 30.03.2015  
Endfassung  
Planungsbüro: Evers & Küssner Stadtplaner  
Ferdinand-Breit-Straße 7b  
20099 Hamburg