

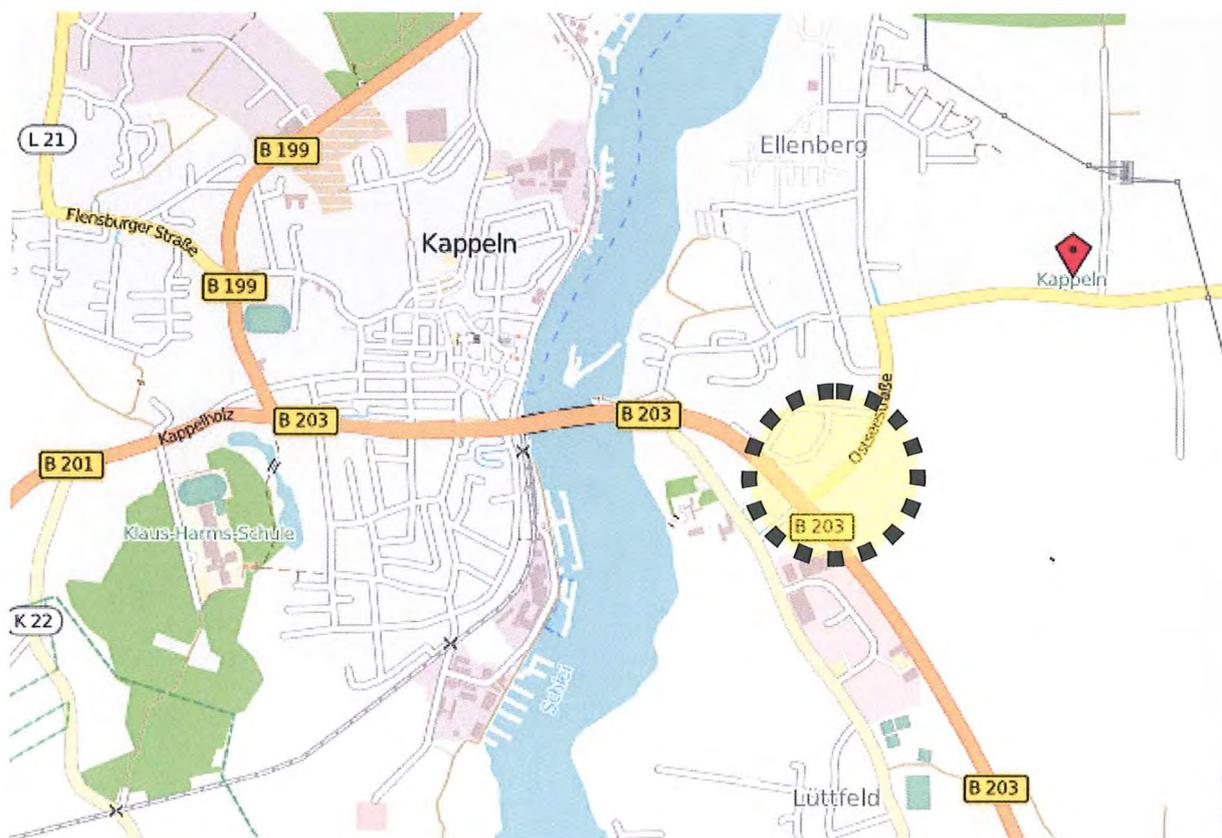
SATZUNG DER STADT KAPPELN - KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG - ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28 „Gebiet südlich der Borkumer Straße“

Für das Gebiet:

südwestlich der „Borkumer Straße“,
südöstlich der „Glücksburger Straße“,
nordwestlich der „Ostseestraße“ (L 286),
nordöstlich der B 203

ÜBERSICHTSPLAN

o. M.



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Bau- und Planungsausschuss vom 15.10.2012 Stadtvertretung vom 31.10.2012 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS-SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom 01.10.2012 (Plan Nr. 2.0)
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	----------------------------------------	---------------------------------------------------

ZEICHENERKLÄRUNG

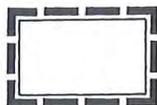
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Plan- zeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Sonstige Sondergebiete, „Großflächiger Einzelhandel / „Nahversorgung“ (s. Teil B - Text)

§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

GR max.
4.500 m²

Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe (GR) (s. Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

z. B.
GH max.
19,0 m
üNN

Höchstzulässige Gebäudehöhe (Bezugshöhe über Normal Null und Teil B - Text)

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO



Höhenbezugspunkt (s. Teil B - Text)

§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m.
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise / Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)

§ 22 Abs. 4 BauNVO



Baugrenze

§ 23 BauNVO

FD / DN
0° - 20°

Flachdach und flach geneigte Dächer / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 4 BauGB
i. V. m. § 84 LBO

Verkehr

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen (L 296)

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

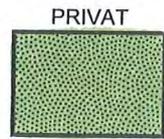


Ein- und Ausfahrtsbereich max. 15 m breit

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB



Grünflächen, privat
Zweckbestimmungen:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



„Naturnahe Grünfläche“
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



„Schutzgrün“
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



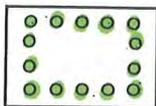
Bäume zu pflanzen
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



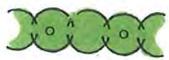
Bäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen zur
Anpflanzung von Sträuchern
(s. Text - Teil B)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Bäume und Sträucher auf Knickwall
zu pflanzen (s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

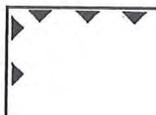


Hecke zu pflanzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Immissionsschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für
Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

LSW

Lärmschutzwand
(s. Text - Teil B)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Neben-
anlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
(s. Teil B - Text)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

St

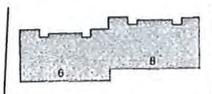
Stellplätze (zugunsten des SO-Gebietes
„Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“)

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

z. B. 10,0
+-----+
|-----|

Bemaßung in m

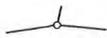
II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen

211

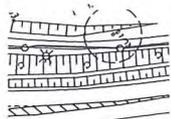
Flurstücksbezeichnung



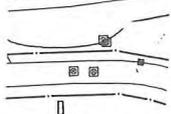
Flurstücksgrenze

• 13,36

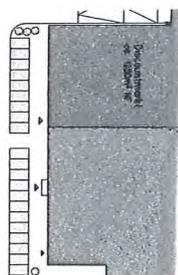
Höhenpunkt über NN



Böschung / Wall / Graben

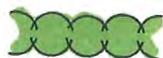


Fahrbahn / Bankette / Geh- und Radweg



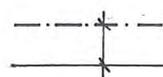
Darstellung des geplanten Verbrauchermarktes mit zugeordneter Stellplatzanlage

III. Nachrichtliche Übernahmen



Knick

§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG



im Bereich des Plangeltungsbereiches
auf 15,0 m reduzierte
anbaufreie Strecke an der L 286

§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG
i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB

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)

SATZUNG DER STADT KAPPELN

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 28

„Gebiet südlich der Borkumer Straße“



SO
Einzelhandel
„Nahversorgung“

GR max.
4.500 m² a
(s. Teil B - Text)

GH max.
lt. Eintragungen in
der Planzeichnung
(s. Teil B - Text)

FD / DN 0° - 20°

TEIL A : PLANZEICHNUNG

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

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Bau- und Planungsausschuss vom 15.10.2012 Stadtvertretung vom 31.10.2012 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS-SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom 01.10.2012 (Plan Nr. 2.0)
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------	----------------------------------------	---------------------------------------------------

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet

„Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelfrischemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.700 m² und
 - ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m²,
- wobei eine räumliche Trennung der zulässigen Nutzungen nicht notwendig ist.

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

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ sind Stellplätze mit deren Fahrwegen, Zufahrtsbereichen und sonstigen Fahrflächen innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche und darüber hinaus innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Flächengröße von maximal 8.000 m² allgemein zulässig.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB im Sonstigen Sondergebiet planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche ist die Errichtung eines Werbepylons als bauliche Anlage bis zu einer Grundfläche von max. 50 m² ausschließlich in Verbindung mit dem festgesetzten Nutzungszweck zulässig.
- 3.2 Die Errichtung von bis zu 8 Fahnenmasten als bauliche Nebenanlagen ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig.

4a. Höhe baulicher Anlagen

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

- 4a.1 Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Anlagenhöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäude- bzw. Anlagenabschlusses - ist für alle Gebäudeseiten entsprechend den planzeichnerischen Festsetzungen auf Normal Null festgesetzt.
- 4a.2 Mit Errichtung des Verbrauchermarktes wird für die neu herzustellende Oberkante des Fertigfußbodens der Bezugspunkt auf 11,9 m üNN festgesetzt, der sich mit der an das Hauptgebäude anschließenden Stellplatzfläche bei einem Gefälle von 2° nach Südwesten gleichmäßig verringert.
- 4a.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ auf dem Dach des Hauptbaukörpers allgemein zulässig, wobei die maximal zulässige Gebäudehöhe von 19,0 m üNN für diesen Nutzungszweck um 2,0 m überschritten werden darf.

4b. Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 4b.1 Zur Betonung des zentralen Eingangsbereiches des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ darf die maximal zulässige Gebäudehöhe von 19,0 m über NN ausnahmsweise auf einer Grundfläche von maximal 100 m² um 4,0 m überschritten werden.

4b.2 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ darf die höchstzulässige Gebäudehöhe von 19,0 m über NN bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind mit Ausnahme von Werbeanlagen die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen.

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ mit abweichender Bauweise $a < b$ sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ dürfen die Abstandsflächen für die nordwestliche Anlieferungszone und die daran nach Südwesten anschließende Lärmschutzwand bis zur Hälfte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der „Glücksburger Straße“ nachzuweisen werden.

6. Freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.1 „Anbaufreie Strecke“

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der L 286 sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen nicht Betriebszufahrten und Stellplatzzufahrten.

6.2 „Sichtfelder“

Innerhalb der notwendigen und von der Bebauung freizuhaltenen Sichtfelder sind Einfriedungen und gärtnerische Anlagen usw. bis zu einer maximalen Höhe von 70 cm, bezogen auf das dazugehörige Straßenniveau, zulässig. Dies soll nicht für vorhandene Einzelbäume an der L 286 gelten.

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

Zum Schutz schützenswerter Nutzungen des angrenzenden Reinen Wohngebietes gegenüber dem Gewerbelärm des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

7.1 - Die Einhausung der Anlieferzone, parallel zur Glücksburger Straße gelegen, des Discountmarktes ist, wobei die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $R'w=30$ dB aufweisen müssen. Die Anschlüsse der Einhausung an den Hauptbaukörper sind fugendicht auszuführen.

- Die Einkaufswagensammelboxen sind gegenüber der zu schützenden Bebauung abzuschirmen.

- Der Verflüssiger des Discountmarktes, parallel zur Glücksburger Straße, ist in einem Abstand von mindestens 38 m von den maßgebenden Immissionsorten der Bebauung Borkumer Straße und mindestens von 43 m von der Bebauung Glücksburger Straße anzuordnen.

7.2 - Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung einer reflektierenden Lärmschutzwand (LSW) mit einem Flächengewicht >10 kg/m² erforderlich. Diese muss im Nordosten eine Höhe zwischen 4,75 m (= 16,55 m üNN) und im Südwesten eine Höhe von 2,50 m (= 14,30 m üNN) bezogen auf den Kundenparkplatz aufweisen.

8. An- und Abböschungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen zur Höhenangleichung auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

9. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Technische Anlagen und Einrichtungen zur Regenrückhaltung sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ unterhalb der Geländeoberfläche und außerhalb der überbaubaren Flächen als bauliche Anlagen allgemein zulässig und sind nicht auf die festgesetzte GR max. anzurechnen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

- 10.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden dem Knickverlust von 73 m innerhalb des Plangeltungsbereiches die Knickneuanlage von
- 80 m an der Nord- und Nordwestseite zur Wohnbebauung Borkumer Straße Nr. 1-5 als Kompensationsmaßnahme zugeordnet.
- 10.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist auf die Entwicklung verschiedener Blütenhorizonte in der Bodenvegetation und zugleich auf die Offenhaltung der Fläche auszurichten.
- Die Fläche ist 1 x pro Jahr nach dem 1. August zu mähen, um das Entwicklungsziel zu sichern und einen Gehölzaufwuchs zu unterbinden.
 - Auf der naturnah zu entwickelnden Grünflächen dürfen keine Düngemittel, keine Pflanzenschutzmittel und keine Ansaaten / Pflanzungen vorgenommen werden
 - Am südlichen Rand ist eine 3-reihige Bepflanzung unter Verwendung von mind. 3 bis 4-triebigen und 0,6 - 1,0 m hohen Sträuchern zu pflanzen, wobei die Pflanzungen mit „Eingrifflichem Weißdorn“ und „Schlehe“ versetzt „auf Lücke“ mit einem Abstand von höchstens 1 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und mit 1m Abstand zwischen den Reihen zu erfolgen hat und dauerhaft zu erhalten ist..
- 10.3 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind eine Doppelreihe mit gleichmäßigen Abständen untereinander von Laubbäumen (13 Stück, Hochstamm mit Stammumfang min. 14-16 cm, mind. 3 x verpflanzt) und eine 3-reihige Bepflanzung unter Verwendung der Qualitäten und Arten wie Ziffer 10.2 mittig zu den Bäumen zu pflanzen und dauerhaft erhalten. Abgänge sind umgehend und gleichartig nachzupflanzen.
- 10.4 Die innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ mit Anpflanzungsgebot planzeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sind als standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind umgehend und gleichartig zu ersetzen.

III. 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.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen und zugeordnet werden kann, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches aus dem Ökokonto „Reesholm 1“ (Füsinger Au in der Gemarkung Schaalby, Flur 5, Flurstück 106/2) in einer Flächengröße von insgesamt 2.330 m² nachgewiesen.

Kampfmittel:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind

- Werbeanlagen am Gebäude und an der Stätte der Leistung entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung allgemein zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Gebäuderückseite des Verbrauchermarktes mit Ausrichtung zur Bebauung Borkumer Straße.

1.2 Der nach Ziffer I., 4.1 zulässige Werbepylon darf

- eine absolute Höhe von maximal 20,0 m, bezogen auf die untermittelbar angrenzenden Fahrbahnoberkante der Stellplatzanlage und
- eine Werbefläche von maximal 20 m² (je Sichtfläche) nicht überschreiten.

1.3 Zulässig in dem Sonstigen Sondergebiet sind außerdem maximal 8 Fahnenmasten zulässig.

1.4 Unzulässig sind im Sonstigen Sondergebiet

- Werbeanlagen auf Dächern ,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

2. Dachneigung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist für untergeordnete Bauteile des Verbrauchermarktes sowie für die Vordächer eine von der festgesetzten Dachneigung abweichende Dachneigung zulässig.

3. Außenfassade

Die Außenfassade der Gebäudefront des Verbrauchermarktes ist mit rotem bis rotbraunem Verblendsteinmauerstein herzustellen.

Die Verwendung von einem Alu-Profil für die beiden Anlieferungszonen und für die Gebäuderückseite ist zulässig.

4. Oberflächengestaltung

Die Oberfläche der Fahrgassen und Bewegungsflächen der Stellplatzanlage innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung“ ist mit einer Asphaltoberfläche oder in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm auszuführen.