

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 74
4. Änderung
„Schleiterrassen“
der
Stadt Kappeln
Kreis Schleswig-Flensburg
für das Gebiet:
„Schleiterrassen“
Verfahrensstand nach BauGB
Satzung
Stand 10.05.2023

STADTPLANUNG REGGENTIN

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 10.05.2023 folgende Satzung über die 4. Änderung des B-Plans Nr. 74 „Schleiterrassen“, bestehend aus dem Text, erlassen:

Textliche Festsetzungen

1. Geländeveränderungen

Für eine Angleichung der Höhenverhältnisse innerhalb der Grundstücke sind innerhalb des Plangeltungsbereiches (siehe Seite 5) Auffüllungen und Abgrabungen sowie ausschließlich mit Begrünung versehene Stützwände zulässig. Das maximale zulässige Maß ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem höchsten und niedrigsten Geländeniveau an der Grundstücksgrenze. Die Geländeangleichung grundstückseitig rückwärtig der Stützwände muss nicht bis an deren Oberkante herangeführt werden.

Beim Bau von Stützwänden ist folgendes zu beachten:

- Auf Baugrundstücken, die an den öffentlichen Straßenraum angrenzen, ist auf der Grundstücksgrenze eine Stützwandhöhe von max. 2,3 m über Oberkante Straße zulässig.
- Auf Baugrundstücken, die an ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht angrenzen, sowie auf dessen Verlängerung der Grundstücksgrenze ist eine Stützwandhöhe von max. 1,8 m über Oberkante Geh-Fahr- und Leitungsrecht zulässig.
- Zwischen den Baugrundstücken ist auf der Grundstücksgrenze eine Stützwandhöhe von max. 1,5 m über Oberkante angrenzender öffentlicher Straßenraum bzw. Geh-Fahr- und Leitungsrecht zulässig.
- An den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Stützwände bis 0,5 m über Oberkante des natürlichen Geländes zulässig.
- Innerhalb des Plangebietes sind vor Stellplätzen, Carports und Garagen, sowie neben Stellplätzen, Carports und Tiefgaragen Stützwände unter vorhandenen Terrassen bis zu einer Höhe von max. 3,00 m und bis zu einer Länge von max. 4,00 m ab Außenkante Hauptgebäude zulässig. Außerhalb davon sind Stützwände bis max. 2,70 m Höhe und max. 3,00 m Länge zulässig, wobei die Höhe dem abfallenden Geländeverlauf anzupassen und bis auf das Straßenniveau zu bringen ist.
- Auf den Flächen WA 14 + WA 21 sind vor Tiefgaragen Stützwände an den Tiefgaragenrampen bis zu einer max. Höhe von 3,00 m zulässig. Diese sind ebenfalls höhenmäßig dem abfallenden Geländeverlauf anzupassen und bis auf das Straßenniveau zu bringen.
- Sind von den Platzverhältnissen vorgelagert stufenförmig angelegte Gestaltungen mit Mauerwerk, Feldsteinen oder sonstigen Materialien möglich, so sind diese zulässig, ohne hierbei die angegebenen Höhenverhältnisse ab dem Bezugsniveau zu verändern.

- Für die erste Reihe der an die Schleiferkante grenzenden Grundstücke gilt als Sondersituation keine zulässige Angleichung des Grundstücksniveaus. Hier endet die Höhenangleichung 4,00 m westlich der festgesetzten westlichen Baugrenze oder abgestuft. Der im B-Plan gekennzeichnete Randbereich zur Schlei verbleibt ohne Überformung durch Aufschüttung oder Abgrabung.

Neufassung Text Nr. 3.5 - Abgrabungen/Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur zum Zweck der Einfügung baulicher Anlagen einschließlich Terrassen im Erdgeschoss in die geneigte Geländekontur bis maximal 2,0 m Höhe zulässig. Somit sind hierdurch Souterrainräume nicht zulässig.

Das grundlegend hergestellte Geländeniveau ist im Bereich der unbebauten Baugrundstücksflächen und Grünflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss jeglicher Bauarbeiten wiederherzurichten.

Übergänge an den Grundstücksgrenzen im Gartenbereich müssen spätestens 1,0 m innerhalb des Grundstückes an das grundlegend erstellte Planum profilierte Gelände höhenmäßig angeglichen werden.

Nicht durch Hangbefestigungen mit Betonwinkelstützen, Natursteinmauern oder Findlingen befestigte Böschungskanten sind in einer Hangneigung von max. 25° naturnah zu gestalten.

Dies gilt nicht

- an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches sowie an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches zur vorhandenen Siedlungsbebauung im Königsberger Ring bis zum Kopf des Wendehammers des „Weidenweges“ und
- für die Hangneigungen der öffentlichen Grünfläche -Parkanlage- nördlich und westlich des Baufeldes WA 10.

3.5.1 Überhöhung der Stützwände und Grundstücksabsicherungen

In den Gartengrundstücken oberhalb der Stützwände sind als Fallschutz Umzäunungen bis zu einer Höhe von max. 1,3 m und nur in Verbindung mit an der Außenseite vorgesetzten Laubgehölzhecken zulässig. Unzulässig sind weitere Aufhöhungen über Mauern, Palisaden, Natursteinwällen, Sichtschutzelementen, Holzlamellen und sonstigen Materialien und baulichen Anlagen. Standorte von Gartenhäusern, Pavillons und Kinderspielhäuschen oder Klettergerüste sind zumindest 1,50 m von der Stützwandoberkante entfernt anzuordnen. Die Heckenstrukturen können hergestellt werden

- durch standortheimische geschnittene durchmischte oder einartig zusammengesetzte Laubgehölzhecken von Heckenarten wie Weißbuche, Liguster, Feldahorn und Weißdorn.
- Unzulässig sind Hecken aus Koniferen und exotischen immergrünen Gehölzen wie insbesondere Kirschlorbeer.

3.5.2. Begrünung der Stützwände

Sämtliche Stützwände sind mit einer vielfältig ausgebildeten lebendigen Begrünung naturnah in das Landschaftsbild zu integrieren. Dies soll nach einer Anwuchsphase eine Bedeckung von zumindest 90% der Wandflächen erreichen und ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang von Vorpflanzungen wiederherzustellen. Bei beengten Platzverhältnissen an Zufahrten in Tiefgaragen ist eine lokal geringer ausgebildete Wandbegrünung zulässig. Unzulässig sind grün gefärbte Anstriche oder ‚tote Materialien‘ wie Trapezbleche, Anstriche und Wandbilder

sowie reflektierende Vorverkleidungen aus Metall oder Glas. Lebendige Begrünungen sind hingegen herzustellen

- durch vorgesetzte Gehölzhecken mit Laubgehölzen wie Weißbuche. Unzulässig sind insbesondere Koniferen und immergrüne Exoten wie Kirschlorbeer;
- über vorgesetzte kompakt und kleinkronig ausgebildete und flächig in Schirmform geschnittene, dicht entwickelte Baumpflanzungen wie aus Hainbuche (*Carpinus betulus fastigiata*);
- durch bodenständig gesetzte Fassadenbegrünungen mit Rank- und Schlingpflanzen wie Efeu, Kletterhortensie, Echtem und Wildem Wein sowie Schlingwein. Hierfür können Rankhilfen wie Spalierkonstruktionen oder Rankhilfen aus Stahlseilen angebracht werden;
- über von oberhalb der Stützwände gesetzten und herabhängend entwickelten Begrünungsgehölze vorgenannte Arten der Fassadenbegrünung oder Laubgehölzarten mit hängendem Habitus wie von Eonymus und Cotoneaster oder Winterjasmin;
- über vorgesetzte Hochbeetpflanzstufen bepflanzt mit Dünengräsern und/oder Bambus. Diese Hochbeetstrukturen können mit Naturmaterialien wie Feldstein- und Findlingswänden, Holzpollern und Buschlagen und auch mit Betonfertigteilen hergestellt werden;

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO

Neufassung Text Nr. 12.3 - Einfriedigungen

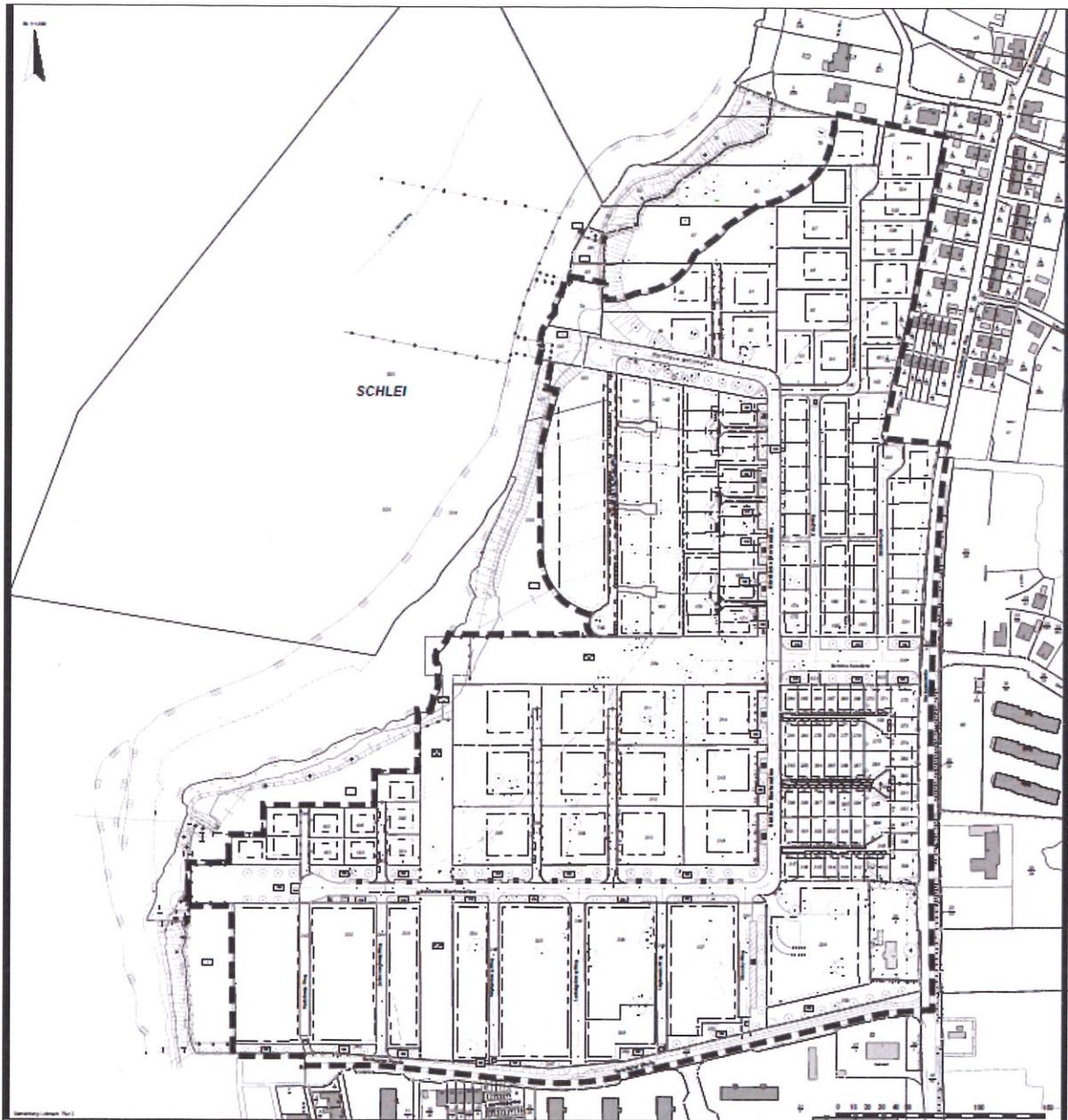
- Einfriedigungen auf notwendigen Stützwänden dürfen max. 1,30 m hoch sein.
- Sonstige Einfriedigungen dürfen max. 1,50 m hoch sein.
- Sichtschutzwände sind auf einer max. Länge von 5,00 m auch bis zu 2,00 m Höhe zulässig und sind mit Rank- und Schlingpflanzen wie Efeu, Kletterhortensie, Echtem und Wildem Wein sowie Schlingwein zu begrünen. Sichtschutzwände sind an der Grundstücksseite zur Erschließungsstraße und entlang von Schutzstreifen unzulässig.

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen aus heimischen Gehölzarten oder als begrünte Steinwälle herzustellen.

Einfriedigungen technischer Art (Zäune, Mauern) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Heckenanpflanzung aus heimischen Gehölzarten zulässig.

Alle übrigen Festsetzungen des am 07.03.2018 in Kraft getretenen B-Planes Nr. 74 sowie der am 15.10.2020 in Kraft getretenen 1. Änderung des B-Planes Nr. 74, der am 13.10.2022 in Kraft getretenen 2. Änderung des B-Planes Nr. 74 und der am 21.10.2021 in Kraft getretenen 3. Änderung des B-Planes Nr. 74 gelten weiterhin.

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 74 gelten für die 4. Änderung weiterhin.



 Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74
„Schleiterrassen“ der Stadt Kappel

24376 Kappel, den 13.06.2023



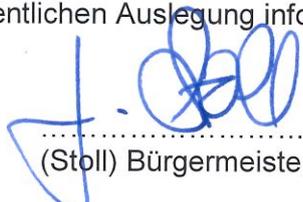

(J. Stoll)
Bürgermeister

Verfahrensvermerke zur 4. Änderung des B-Planes Nr. 74 "Schleiterrassen" der Stadt Kappeln:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.01.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Schlei-Boten“, auf der Homepage www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangkasten am 15.09.2022.
2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 19.01.2022 wurde nach § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Der Bauausschuss hat am 12.09.2022 den Entwurf der 4. Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der B-Plan-Änderung, bestehend aus dem Text sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.09. bis 26.10.2022 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.09.2022 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kappeln.de ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 19.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.

Kappeln, den 13.06.2023




.....
(Stoll) Bürgermeister

6. Der Entwurf der B-Plan-Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert und am 12.12.2022 durch den Bauausschuss zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf der B-Plan-Änderung, bestehend aus dem Text sowie die Begründung haben mit verkürzter Frist in der Zeit vom 22.12.2022 bis 12.01.2023 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 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.12.2022 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kappeln.de ins Internet eingestellt.

7. Der Entwurf der B-Plan-Änderung wurde nach der erneuten öffentlichen Auslegung (Nr. 6) nochmals geändert und am 13.03.2023 im Bauausschuss zur erneuten Auslegung bestimmt.

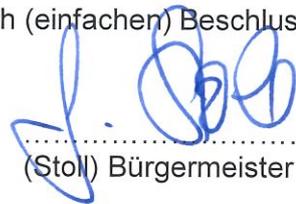
Der Entwurf der B-Plan-Änderung, bestehend aus dem Text sowie die Begründung haben mit verkürzter Frist in der Zeit vom 29.03.2023 bis 14.04.2023 während der Dienststunden (Mo.-Fr. 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und Do. nachm. 14:00 bis 17:30 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist nur zu den geänderten Teilen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.03.2023 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kappeln.de ins Internet eingestellt.

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.05.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat die B-Plan-Änderung, bestehend aus dem Text am 10.05.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kappeln, den 13.06.2023

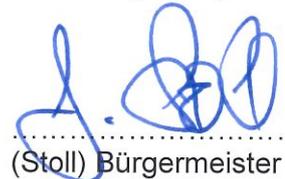



.....
(Stoll) Bürgermeister

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus dem Text wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kappeln, den 13.06.2023

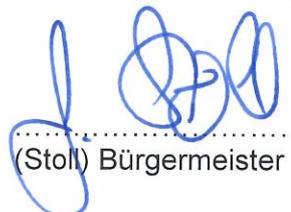



.....
(Stoll) Bürgermeister

11. 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 15.06.2023 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, 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 16.06.2023 in Kraft getreten.

Kappeln, den 16.06.2023




.....
(Stoll) Bürgermeister