

**Satzung der Stadt Kappeln über die**  
**1. (textliche) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31**  
**für das Gebiet „Espenisstraße“**  
**im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Kappeln vom 15.12.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet „Espenisstraße“, bestehend aus dem Text (Teil B) und dem Übersichtsplan, erlassen:

---

**TEXT (Teil B):**

Der Textteil des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Espenisstraße“, der seit dem 25.06.1994 in Kraft ist, wird wie folgt ergänzt:

Pkt. 1. Bauliche Gestaltung

d) Traufhöhe

Der Abstand vom Fertigfußboden des Erdgeschosses zum Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand wird auf max. 3,30 m festgesetzt.

***Für Zwerchgiebel oder Frontspieße, deren Breite max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge betragen darf, wird diese Traufhöhe auf max. 5,00 m festgesetzt.***

Pkt. 3 Anrechnung von Grundstückszufahrten auf die GRZ

***Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Flächen für notwendige grundstückseigene Zufahrten von mehr als 15 m Länge bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht mitzurechnen.***

Pkt. 4 Zulässigkeit von sonstigen Wohngebäuden im Kleinsiedlungsgebiet

***Die gemäß § 2 (3) Nr. 1. BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen sind in den festgesetzten Baufenstern des B-Planes Nr. 31 auch zulässig.***

Alle weiteren Festsetzungen des B-Planes Nr. 31 behalten ihre Gültigkeit.

---

Diese 1. Änderung des B-Planes Nr. 31, bestehend aus dem Text (Teil B) und dem Übersichtsplan wurde am 15.12.2010 durch die Stadtvertretung als Satzung beschlossen.

Kappeln, den 17.12.2010



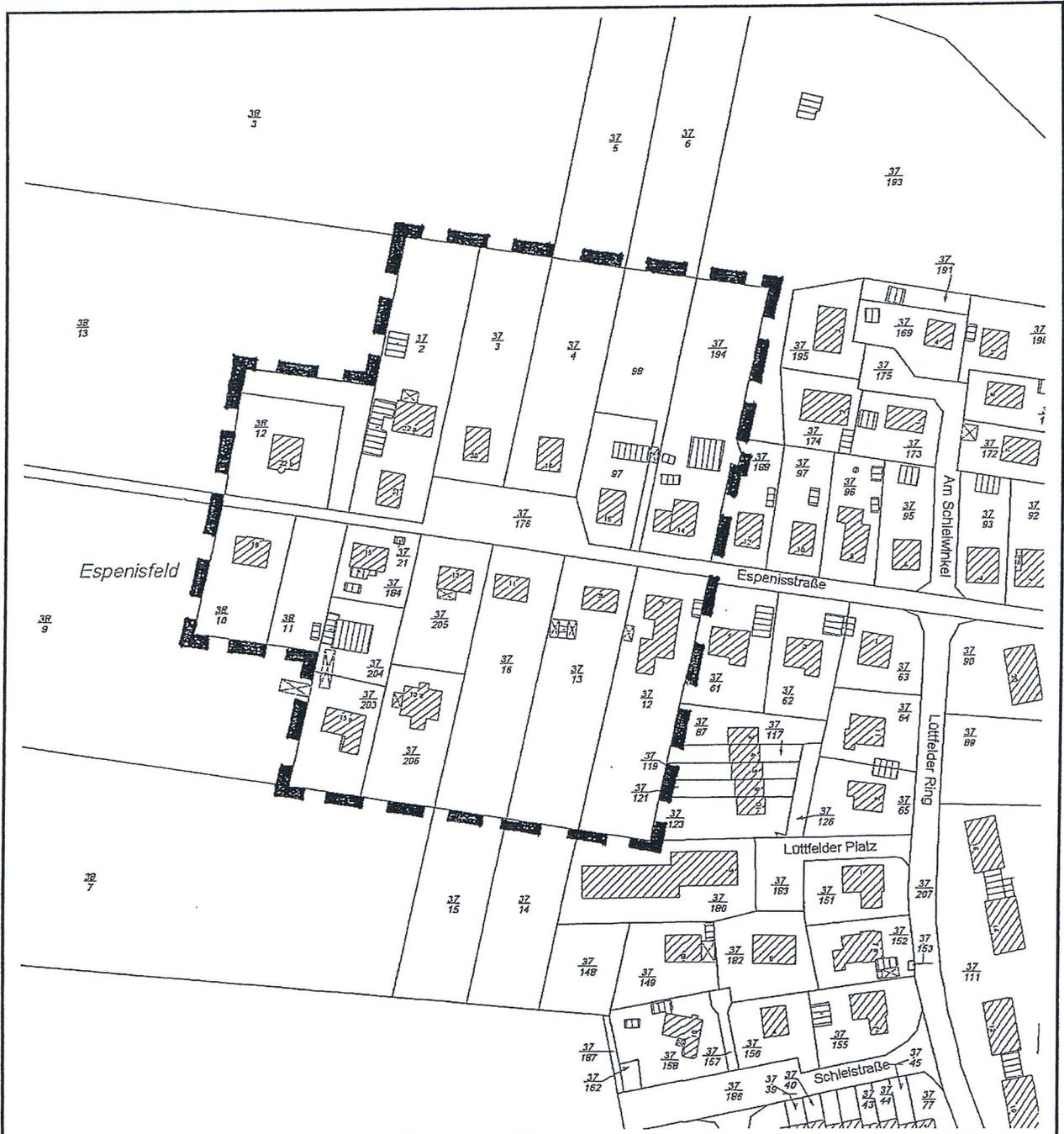
*T. Trauzettel*  
(Trauzettel)  
stellv. Bürgermeister

# ÜBERSICHTSPLAN

zur 1. (textlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31  
„Espenisstraße“ der Stadt Kappeln



M.: 1:2.000



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 31  
und der 1. Änderung dazu

## Begründung

zur 1. (textlichen) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für die „Espenisstraße“ der Stadt Kappeln im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

### 1. Vorbemerkungen

Am 29.09.2010 hat die Stadtvertretung Kappeln die Aufstellung einer 1. textlichen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für die „Espenisstraße“ beschlossen.  
Die Änderung gilt für den kompletten Geltungsbereich des B-Planes.

Der Bebauungsplan Nr. 31 ist am 25.06.1994 in Kraft getreten. Mit ihm wird eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe auf den sehr tiefen Grundstücke des ausgewiesenen **Kleinsiedlungsgebietes** an der Espenisstraße ermöglicht.

### 2. Allgemeine Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet die Gemeinden, Bebauungspläne aufzustellen, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten.

Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung von Bauleitplänen liegt dabei als Verpflichtung verwaltungstechnischer Selbstverwaltung in eigener Verantwortung bei der Gemeinde.

Aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes (bzw. Änderungen) sind die Bebauungspläne zu entwickeln.

Da mit dieser textlichen Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Planung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### 3. Städtebauliche Zielsetzungen und Planinhalte (§ 1 Abs. 3 und § 5 Abs. 2 BauGB)

Mit dem B-Plan Nr. 31 soll eine Verdichtung der vorhandenen Kleinsiedlungsbebauung ermöglicht werden. Hierzu wurden auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen Baufenster festgesetzt. Hier sollen neben der Kleinsiedlungsbebauung auch sonstige Wohnhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden können. Die Erschließung erfolgt über private Zuwegungen über die entsprechenden Vordergrundstücke.

Um eine zeitgemäße Gestaltung der Bebauung und bessere Ausnutzung zu erreichen, sollen folgende textliche Ergänzungen erfolgen.

1. Zur Ermöglichung von Zwerchgiebeln oder Frontspießen (Friesenhäuser) wird für max. 1/3 der gesamten Gebäudelänge eine höhere Traufhöhe festgesetzt.
2. Um die zulässige GRZ von 0,2 für das eigentliche Baugrundstück zur Verfügung zu haben, werden die Zuwegungen ab einer Länge von 15 m künftig nicht mehr bei der GRZ angerechnet.
3. Die gemäß § 2 (3) Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen sonstigen Wohnhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen werden zugelassen.

Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2010 gebilligt.

24376 Kappeln, den 17.12.2010



*I. Raue*  
(Trauzettel)  
stellv. Bürgermeister

# VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.09.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet ([www.kappeln.de](http://www.kappeln.de)) am 11.10.2010 erfolgt. Gleichzeitig wurde auf die Bekanntmachung im Aushangkasten des Rathauses Kappeln hingewiesen.  
Die B-Plan-Änderung wurde gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs.2 (1) BauGB verzichtet.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde am 29.09.2010 gebilligt.  
Der betroffenen Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 11. + 20.10.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gegeben..

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB am 11. + 20.10.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kappeln, den 17.12.2010



*T. Trauzettel*  
(Trauzettel)  
stellv. Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2010 geprüft.

Kappeln, den 17.12.2010



*T. Trauzettel*  
(Trauzettel)  
stellv. Bürgermeister

4. Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B) und dem Übersichtsplan, wurde am 15.12.2010 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplanänderung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2010 gebilligt.

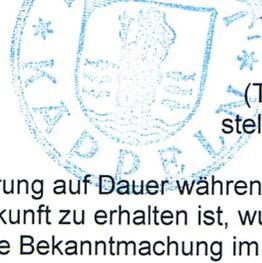
Kappeln, den 17.12.2010



*T. Trauzettel*  
(Trauzettel)  
stellv. Bürgermeister

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B) und dem Übersichtsplan, wird hiermit ausgefertigt.

Kappeln, den 17.12.2010



*T. Trauzettel*  
(Trauzettel)  
stellv. Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der die B-Plan-Änderung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am 17.12.2010 im Internet ([www.kappeln.de](http://www.kappeln.de)) veröffentlicht. Gleichzeitig wurde auf die Bekanntmachung im Aushangkasten des Rathauses Kappeln hingewiesen. 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 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit hin am 18.12.2010 in Kraft getreten.

Kappeln, den 20.12.2010



*T. Trauzettel*  
(Trauzettel)  
stellv. Bürgermeister