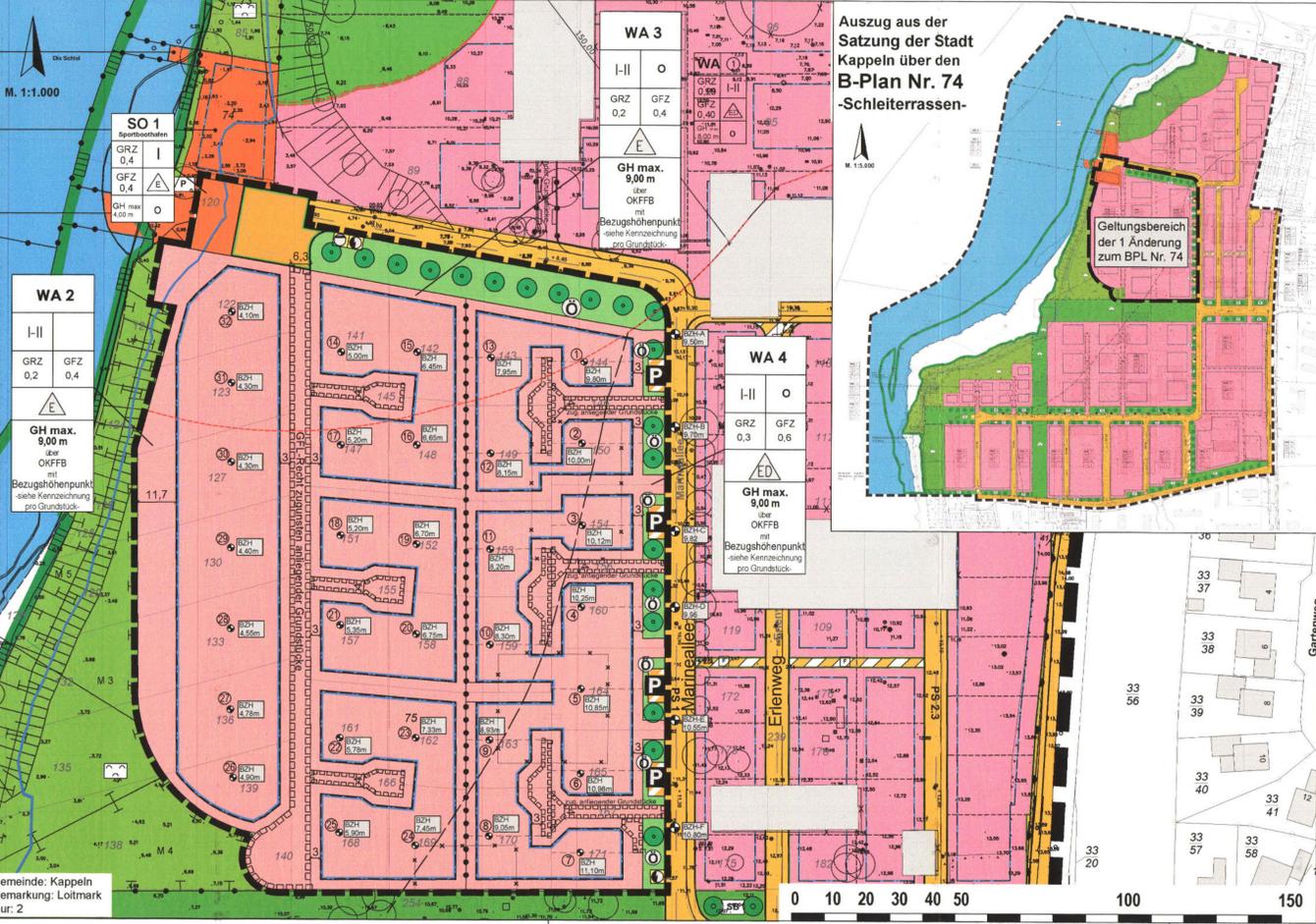


Satzung der Stadt Kappeln über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 74 „Schleiterrassen“ für die Reetdachsiedlung im Bereich der WA-Baufelder 2, 3 + 4 sowie zwei textliche Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.08.2020 folgende Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 74 „Schleiterrassen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)
 - W Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - SO Sonstige Sondergebiete 1 (SO1) Sportboothafen (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GH max. 9,00 m über OKFFB: Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) mit Bezugshöhepunkt (BZH siehe Kennzeichnung Planzeichnung) (§ 18 BauNVO)
 - GRZ 0,3: Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - GFZ 0,6: Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - I-HI: Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - OKFFB: Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze, zwingend (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Offentliche Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Offentliche Parkfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Fläche für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Abwasser, Elektrizität
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Grünflächen
 - Offentliche Grünflächen / Schirm- und Begleitgrün
 - Private Grünflächen / Grünanlagen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Zu pflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten anliegende Grundstücke

Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
 - 1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im WA 2 - 4 folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:
 - Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
 - 1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA 2 - 4 folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
 - 1.1.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA 2 - 4 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
 - Sonstige Sondergebiete - Sportboothafen - (§ 11 (2) BauNVO)**
 - 1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet - Sportboothafen - dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitzugebundenen Sportboothafens dienen.
 - 1.2.2 Zulässig sind im Sondergebiet:
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind
 - Anlagen, die der Seerettung dienen
 - Sanitäre Einrichtungen (Servicestation) für den Sportboothafen
 - Stellplatzanlagen für den Sportboothafen
 - untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO.
 Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - 1.2.1 Im Sonstigen Sondergebiet - Sportboothafen - darf die zulässige Grundfläche nach § 16 (2) Nr. 1 § 19 (4) BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche (GRZ) von 0,80 überschritten werden.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO für das Sondergebiet - Sportboothafen -

- Die Ausbildung als Flachdach sowie Dachbegrünungen sind zulässig. Nebendachflächen sind bis zu 20° der Grundfläche der Gebäude auch mit den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen und technischen Aufbauten wie Klima- und Lüftungsgeräte, Antennen etc. ist auf den Dachflächen nicht zulässig.
- Hinweise:** Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführend oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.
- Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die Abstimmung bezüglich der Abstände der Hafenanlagen zum Fahrwasser mit dem WSA Lübeck erforderlich. Die geplanten Anlagen, die sich von der Mittelwasserlinie in die Bundeswasserstraße erstrecken, müssen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz mit einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung gesondert beantragt und genehmigt werden. Im Bereich des geplanten südlich gelegenen Hafens befinden sich mehrere strom- und schiffahrtspolizeilich genehmigte Anlagen mit entsprechenden Nutzungsverträgen über die Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Fläche der Bundeswasserstraße. Es handelt sich um eine Dalbananlage mit Schiffslegetischen, um einen Starkstromdükler, um Einleitungsbauwerke, um Uferbefestigungen und um einen Dükler für Kommunikationskabel. Diese Anlagen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Sicherheit durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Die Lage entnehmen Sie bitte dem anliegenden Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte. Hinweise möchte ich darauf, dass eventuell Fischereirechte bei der Planung zu beachten sind. Es befindet sich nahe des Planungsbereiches zum Beispiel eine Bundgarmanlage.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 29.01.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Schlei-Boten“, auf der Homepage www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangkasten am 27.05.2020.
 - Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 29.01.2020 wurde nach § 13a Abs.2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
 - Der Bauausschuss hat am 25.05.2020 den Entwurf der 1. Änderung des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der B-Plan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.06. bis 06.07.2020 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.05.2020 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.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und über die Durchführung der öffentlichen Auslegung informiert.
- Kappeln, den 12.10.2020 (Traulsen) Bürgermeister
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVerme-Geo SH) (Unterschrift)
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.08.2020 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Stadtvertretung hat die B-Plan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.08.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Kappeln, den 12.10.2020 (Traulsen) Bürgermeister
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Kappeln, den 12.10.2020 (Traulsen) Bürgermeister
- 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 15.10.2020 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, 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 15.10.2020 in Kraft getreten.
- Kappeln, den 15.10.2020 (Traulsen) Bürgermeister

Textliche Änderungen für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74

- Siehe Bereich Planzeichnung Teil A - Auszug aus der Satzung zum B-Plan Nr. 74 -Schleiterrassen- der Stadt Kappeln (Ursprungsplan):
- Die Festsetzung Ziffer 12.2.1 gilt für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans Nr. 74
- „Je Außenwandfläche der Gebäude ist ein Anteil von Fensterflächen mit mindestens 30% auszubilden“ wird für den gesamten Bebauungsplan Nr. 74 „Schleiterrassen“ aufgehoben.
- Die Festsetzung Ziffer 12.3.1 gilt für den gesamten Geltungsbereich des BP 74
- „Die Höhe der Einfriedigungen, technischer Art und der Anpflanzungen, darf 80 cm nicht überschreiten“ wird für den gesamten Bebauungsplan Nr. 74 aufgehoben.
- Alle übrigen Festsetzungen des am 07.03.2018 in Kraft getretenen B-Plans Nr. 74 gelten weiterhin.

Satzung über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 74 -Schleiterrassen- der Stadt Kappeln Kreis Schleswig-Flensburg

Satzung September 2020

STADTPLANUNG REGGENTIN
23619 ZARPEN, HAUPTSTRASSE 51 A
TEL. 04533-7974054 - email: stadtplanung-h-reggentin@t-online.de