

## Begründung

### **zur Satzung der Stadt Kappeln über die 1. Änderung des B-Planes Nr. 5 für das Gebiet „Dothmark“**

Fassung vom 12.07.1999

---

Grundlage der B-Plan-Änderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. 1 S. 2141) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466).

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Gebiet der 1. Änderung umfaßt den westlichen und südlichen Randbereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 5 für das Gebiet „Dothmark“, der wie folgt eingegrenzt wird:

- Süden - städtischer Spielplatz, (Flurstück 46/313, Flur 6, Gemarkung Kappeln)
- Westen - Flurstück 46/142, Flur 6, Gemarkung Kappeln
- Norden - Fasanenweg, (Flurstück 46/241, Flur 6, Gemarkung Kappeln)
- Osten - Zuwegung zum Kinderspielplatz, (Flurstück 52/204) und die Flurstücke 46/235, 46/236, 46/237, 46/245, 46/240, 46/241, Flur 6, Gemarkung Kappeln.

#### 2. Planungsanlaß.

Der B-Plan Nr. 5 für das Gebiet „Dothmark“ stellt sich als - Allgemeines Wohngebiet - dar.

Die Bebauung, die sich überwiegend als Einzelhausbebauung in Form von Einfamilien- bis Zweifamilienhäusern darstellt, ist grundsätzlich abgeschlossen.

Es sind lediglich noch Anbauten bzw. Umbauten möglich.

Die Dachneigungen innerhalb des Gebietes sind sehr unterschiedlich geregelt, d.h. im Kernbereich ist eine Dachneigung von 23° bis 38° und 38° bis 51° möglich. Der Randbereich im Westen und im Süden stellt sich als Flachdachbebauung dar und ist auch so im B-Plan festgeschrieben.

Durch zunehmende Bauschäden aufgrund der Flachdachausführung sind die Bewohner dieser Häuser an die Stadt herantreten mit der Bitte um Befreiung von den Festsetzungen des vorgenannten B-Planes oder um Änderung desselben, so dass nunmehr geneigte Dächer möglich sind. Die Stadt Kappeln sieht die Notwendigkeit ein, sieht die Realisierung dieser Maßnahmen aber nur über eine 1. Änderung des vorgenannten B-Planes.

### 3. Planungsziel

Um dieser negativen, baulichen Entwicklung entgegenzuwirken, soll auch für die Randbebauung des B-Plan-Gebietes die Möglichkeit geschaffen werden, ihre Häuser mit einem geneigten Dach mit einer max. Neigung von 25° zu versehen.

Drempelaufbauten und Dachgauben werden nicht zugelassen, um zu gewährleisten, dass die Fläche unterhalb des neuen, geneigten Daches nicht ausgebaut wird. Auch soll über diese Maßnahme die gestalterische Ruhe gewährleistet werden.

### 4. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung sowie die Ent- und Versorgung verändern sich nicht gegenüber den rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 5 für das Gebiet „Dothmark“.

### 5. Besitzverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse sind aus dem anliegenden Eigentümerverzeichnis ersichtlich.

Die Begründung wurde am 05.07.2000 von der Stadtvertretung Kappel gebilligt.

24376 Kappel, den 24.07.2000



(Rust)  
Bürgermeister