



Satzung der Stadt Kappeln über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln für das Gebiet der ehemaligen Marinewaffenschule in Ellenberg

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 22.09.2021 folgende Satzung über die 3. Änderung des B-Plans Nr. 74 „Schleiterrassen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung für die 3. Änderung, TG 1-3

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)**
 - WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GRZ max.** Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) mit Bezugshorizont (BZH) siehe Kennzeichnung Planzeichnung (§ 19 BauNVO)
 - GRZ 0,2** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - GFZ 0,4** Geschossflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 1:1** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
 - 1** 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** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Grünflächen**
 - Zweckbestimmung**
 - SB** Öffentliche Grünfläche, Schirm- und Begleitgrün
 - 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 Nr. 74 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung TG 1-3 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten angrenzender Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

- II. Darstellung ohne Normcharakter**
 - Vorhandene Bebauung
 - Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangaben - Teilweise außerhalb des Geltungsbereiches
 - In Aussicht genommene Flurstücksgrenze
 - Nummerierung der Grundstücke
- III. Nachrichtliche Übernahme**
 - Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes
 - Referenzwasserstand +2,60m (§ 73 Abs. 1 WHG) (Teilweise außerhalb des Geltungsbereiches)
 - Bauverbotszone an Stillfließ (§ 81 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LWG) (Teilweise außerhalb des Geltungsbereiches)
 - Schutzstellen an Gewässern § 35 Abs. 2 LfmschG (Teilweise außerhalb des Geltungsbereiches)

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
 - in den Baufeldern WA 1, 20 und 24 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisekuchentische sowie nicht stehende Handverkaufstheke und ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, deren maximaler Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet
 - in den Baufeldern WA 21 bis 23 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - Schrank- und Speisekuchentische sowie nicht stehende Handverkaufstheke und ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, deren maximaler Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA 1 bis 24 folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:
 - Nr. 4: Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5: Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Gemäß § 1 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Baufeldern 1 bis 9, 11 bis 13, 22 bis 24 maximal nur 2 Wohnheiten je Wohnfläche zulässig. In den Baufeldern 1, 4, 11 und 14 bis 16, 22 bis 24 ist bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnheit zulässig.
 - Gemäß § 1 (1) Nr. 6 BauGB sind im Baufeld WA 10 maximal 10 Wohnheiten je Wohnfläche zulässig.
 - Gemäß § 1 (1) Nr. 22 BauGB ist in den Baufeldern WA 14 bis 21 auch die Errichtung von Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO**
 - In den Baufeldern WA 1, 5 bis 23 darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens maximal 30 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen bzw. Fahrwege liegen. Bei Grundstücken, die vom mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes abheben, darf die Gebäudehöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden (s. Skizze im Ursprungsplan).
 - Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur für Garagenzufahrten und für Terrassen zulässig, die unmittelbar an das Gebäude grenzen und eine Tiefe von 4,00 m nicht überschreiten.
 - Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur zur Anpassung an das Straßenniveau im Vorgrabenbereich von Grundstücken zulässig, die vom mittleren Niveau der Erschließungsanlage abheben (zwischen Erschließungsanlage und Baufeldern).
 - In den Baufeldern WA 1, 5 bis 13 und 22 darf die Oberkante baulicher Anlagen 8,00 m und in den Baufeldern WA 21, 23 und 24 darf die Oberkante baulicher Anlagen 9,00 m nicht überschreiten, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe.
 - Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,75 m und je Baugrundstück bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig. Ausgenommen davon sind die Baufelder WA 15 bis 21. Hier können die Grundflächen für Nebenanlagen max. 50 m² pro Gebäude betragen, bis zu einer Höhe von 2,75 m.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO im WA 5 - 24**
 - Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpools) sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings sind diese dann komplett auf die festgesetzte GRZ mit anzurechnen. Der § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist hierbei nicht anzuwenden.
 - Im Bereich der Baufelder sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn die Rückseite maximal 9,00 m von der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entfernt ist.
 - Im Bereich der Baufelder WA 1 und WA 10 sind auf dem Baugrundstück je Wohninheit mindestens 2 Stellplätze zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.
- Hochwasserschutz**
 - Innere des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstigen Sicherungsmaßnahmen gegen Überspülungen und Wellenkräfte zu sichern.
 - Innere des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - müssen Räume mit gewerblicher Nutzung auf NHN + 3,00 m angeordnet werden. Wohnräume sind nicht zulässig.
 - Innere des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - sind Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe, z.B. Tanklager, auf mindestens NHN + 3,50 m herzustellen.
 - Für die innerhalb der Nutzungsvorbestimmungen an den Stillfließ, § 78 (2) LWG SH, festgesetzten Grünflächen - Hausgraben - gelten die entsprechenden in § 78 (2) LWG SH genannten Vorschriften. Ausnahmen gemäß § 78 (4) LWG SH können zugelassen werden für Oberflächenabläufe ohne Fundamente (z.B. Terrassenabläufe), Vorgesetzte Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.
- Bauweisen**
 - Innere der Baufelder WA 14 bis 17 ist in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit seitlichem Grenzabstand, ohne die Längengrenzung nach § 22 (2) BauNVO (50 m), zulässig.
 - Innere der Baufelder WA 18 bis 20 sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Hausgruppen ohne Längengrenzung nach § 22 (2) BauNVO (50 m), zulässig.
- Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Innere der in den allgemeinen Wohngebieten WA 22, 23 und 24 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für die den Schall einwirkenden Räume (Schlaf-, Kinderzimmer und Ein-Raum-Apartements), zum Schutz der Nachbarn, sofern der hygienische Luftschadstoff nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungsvorrichtungen.

Verfahrensverfahren

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Kappeln vom 18.11.2020, geändert am 16.06.2021. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Schleiböter“, auf der Homepage www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangskasten am 24.11.2020.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.03. bis 16.04.2021 in Form einer frühzeitigen Auslegung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 07.06.2021, vorbehaltlich des geänderten Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtvertretung am 18.06.2021, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, und die Begründung haben in der Zeit vom 28. Juni bis 28. Juli 2021 während der Dienststunden (Mo.-Fr. 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und Do.nachm. 14:00 bis 17:20 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, im „Schleiböter“ am 18.09.2021, auf der Homepage www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangskasten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen liegen unter www.kappeln.de im Internet eingesehen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
 - in den Baufeldern WA 1, 20 und 24 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schrank- und Speisekuchentische sowie nicht stehende Handverkaufstheke und ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, deren maximaler Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet
 - in den Baufeldern WA 21 bis 23 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - Schrank- und Speisekuchentische sowie nicht stehende Handverkaufstheke und ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, deren maximaler Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet
 - Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA 1 bis 24 folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:
 - Nr. 4: Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5: Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 - Gemäß § 1 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Baufeldern 1 bis 9, 11 bis 13, 22 bis 24 maximal nur 2 Wohnheiten je Wohnfläche zulässig. In den Baufeldern 1, 4, 11 und 14 bis 16, 22 bis 24 ist bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnheit zulässig.
 - Gemäß § 1 (1) Nr. 6 BauGB sind im Baufeld WA 10 maximal 10 Wohnheiten je Wohnfläche zulässig.
 - Gemäß § 1 (1) Nr. 22 BauGB ist in den Baufeldern WA 14 bis 21 auch die Errichtung von Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 BauNVO**
 - In den Baufeldern WA 1, 5 bis 23 darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens maximal 30 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastenden Flächen bzw. Fahrwege liegen. Bei Grundstücken, die vom mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes abheben, darf die Gebäudehöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden (s. Skizze im Ursprungsplan).
 - Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur für Garagenzufahrten und für Terrassen zulässig, die unmittelbar an das Gebäude grenzen und eine Tiefe von 4,00 m nicht überschreiten.
 - Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur zur Anpassung an das Straßenniveau im Vorgrabenbereich von Grundstücken zulässig, die vom mittleren Niveau der Erschließungsanlage abheben (zwischen Erschließungsanlage und Baufeldern).
 - In den Baufeldern WA 1, 5 bis 13 und 22 darf die Oberkante baulicher Anlagen 8,00 m und in den Baufeldern WA 21, 23 und 24 darf die Oberkante baulicher Anlagen 9,00 m nicht überschreiten, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe.
 - Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,75 m und je Baugrundstück bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig. Ausgenommen davon sind die Baufelder WA 15 bis 21. Hier können die Grundflächen für Nebenanlagen max. 50 m² pro Gebäude betragen, bis zu einer Höhe von 2,75 m.
- Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO im WA 5 - 24**
 - Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carpools) sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings sind diese dann komplett auf die festgesetzte GRZ mit anzurechnen. Der § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist hierbei nicht anzuwenden.
 - Im Bereich der Baufelder sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn die Rückseite maximal 9,00 m von der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entfernt ist.
 - Im Bereich der Baufelder WA 1 und WA 10 sind auf dem Baugrundstück je Wohninheit mindestens 2 Stellplätze zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.
- Hochwasserschutz**
 - Innere des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstigen Sicherungsmaßnahmen gegen Überspülungen und Wellenkräfte zu sichern.
 - Innere des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - müssen Räume mit gewerblicher Nutzung auf NHN + 3,00 m angeordnet werden. Wohnräume sind nicht zulässig.
 - Innere des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - sind Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe, z.B. Tanklager, auf mindestens NHN + 3,50 m herzustellen.
 - Für die innerhalb der Nutzungsvorbestimmungen an den Stillfließ, § 78 (2) LWG SH, festgesetzten Grünflächen - Hausgraben - gelten die entsprechenden in § 78 (2) LWG SH genannten Vorschriften. Ausnahmen gemäß § 78 (4) LWG SH können zugelassen werden für Oberflächenabläufe ohne Fundamente (z.B. Terrassenabläufe), Vorgesetzte Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.
- Bauweisen**
 - Innere der Baufelder WA 14 bis 17 ist in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern mit seitlichem Grenzabstand, ohne die Längengrenzung nach § 22 (2) BauNVO (50 m), zulässig.
 - Innere der Baufelder WA 18 bis 20 sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Hausgruppen ohne Längengrenzung nach § 22 (2) BauNVO (50 m), zulässig.
- Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 - Innere der in den allgemeinen Wohngebieten WA 22, 23 und 24 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für die den Schall einwirkenden Räume (Schlaf-, Kinderzimmer und Ein-Raum-Apartements), zum Schutz der Nachbarn, sofern der hygienische Luftschadstoff nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungsvorrichtungen.

© GeoBasis-DEI, VermGeo SH ALKIS ©, Stand 24.08.2021

Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln Kreis Schleswig-Flensburg

Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln Kreis Schleswig-Flensburg

Satzung
September 2021

STADTPLANUNG REGGENTIN
23619 ZARPEN, HAUPTSTRASSE 51 A.
TEL. 0453-7374054 - email: stadtplanung-reggentin@online.de