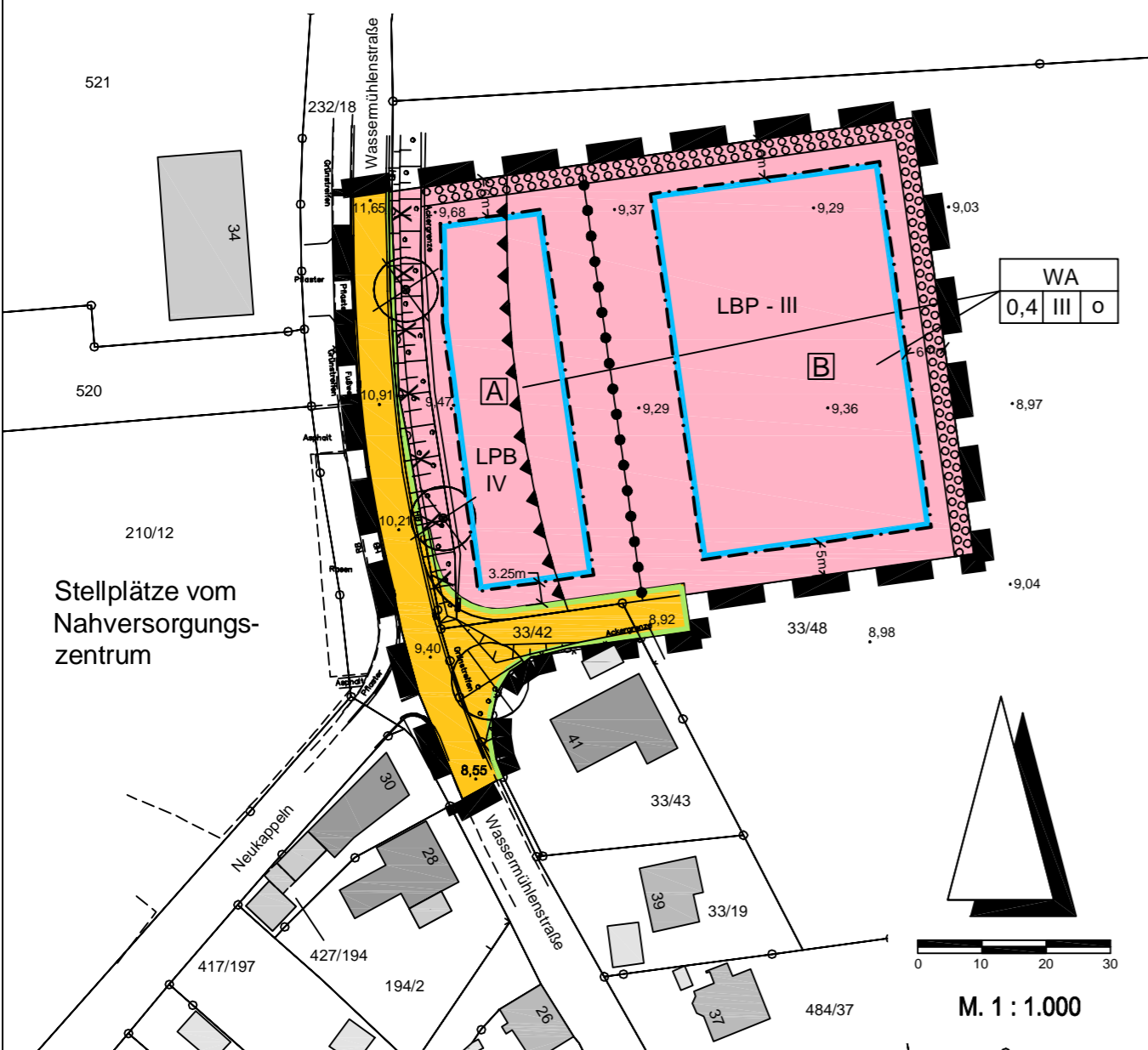


Satzung der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 70

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 - Gebiet östlich der Wassermühlenstraße, gegenüber der Straße Neukappeln -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 1990/2013



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl, hier: 0,4	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
o	Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
LBP - III	Lärmpegelbereiche	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
33/48	Flurstücksnummer	
A	Bezeichnung der Planbereiche	
—	zu entfernter Baum	
—	zu entfernter Knick	
-8,98	vorhandene Geländehöhe in m üNNH	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch die Veröffentlichung im Schleiboten und im Internet unter www.kappeln.de am erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch die Veröffentlichung im Schleiboten und im Internet unter www.kappeln.de ortsüblich bekannt gemacht.

Kappeln, den
(Traulsen)
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den
(Unterschrift)

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Berührung durch Beschluss gebilligt.

Kappeln, den
(Traulsen)
Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kappeln, den
(Traulsen)
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 70 durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Schleiboten und im Internet unter www.kappeln.de am 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 in Kraft getreten.

Kappeln, den
(Traulsen)
Bürgermeister

Text (Teil B)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Planbereich B Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Planbereich B Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
 - Bei baulichen Anlagen ist die Firsthöhe auf höchstens **10,50 m** ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
 - Die Firsthöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen darf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände betragen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens darf nicht höher als +9,80 m üNNH liegen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
 - Entlang der nördlichen und der östlichen Planbereichsgrenze sind zweireihige Hecken aus heimischen Gehölzen anzulegen und auf Dauer zu erhalten. In diese Hecken sind fünf Bäume mit einem Stammumfang von jeweils mind. 12 cm zu integrieren.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereiche**

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrslärm werden für Neu-, Um-, und Ausbauten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109:2016-07, Tabelle 7 erfüllt werden.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109:2016-07 nachzuweisen.
 - Ebenerdige Außenwohnbereiche**

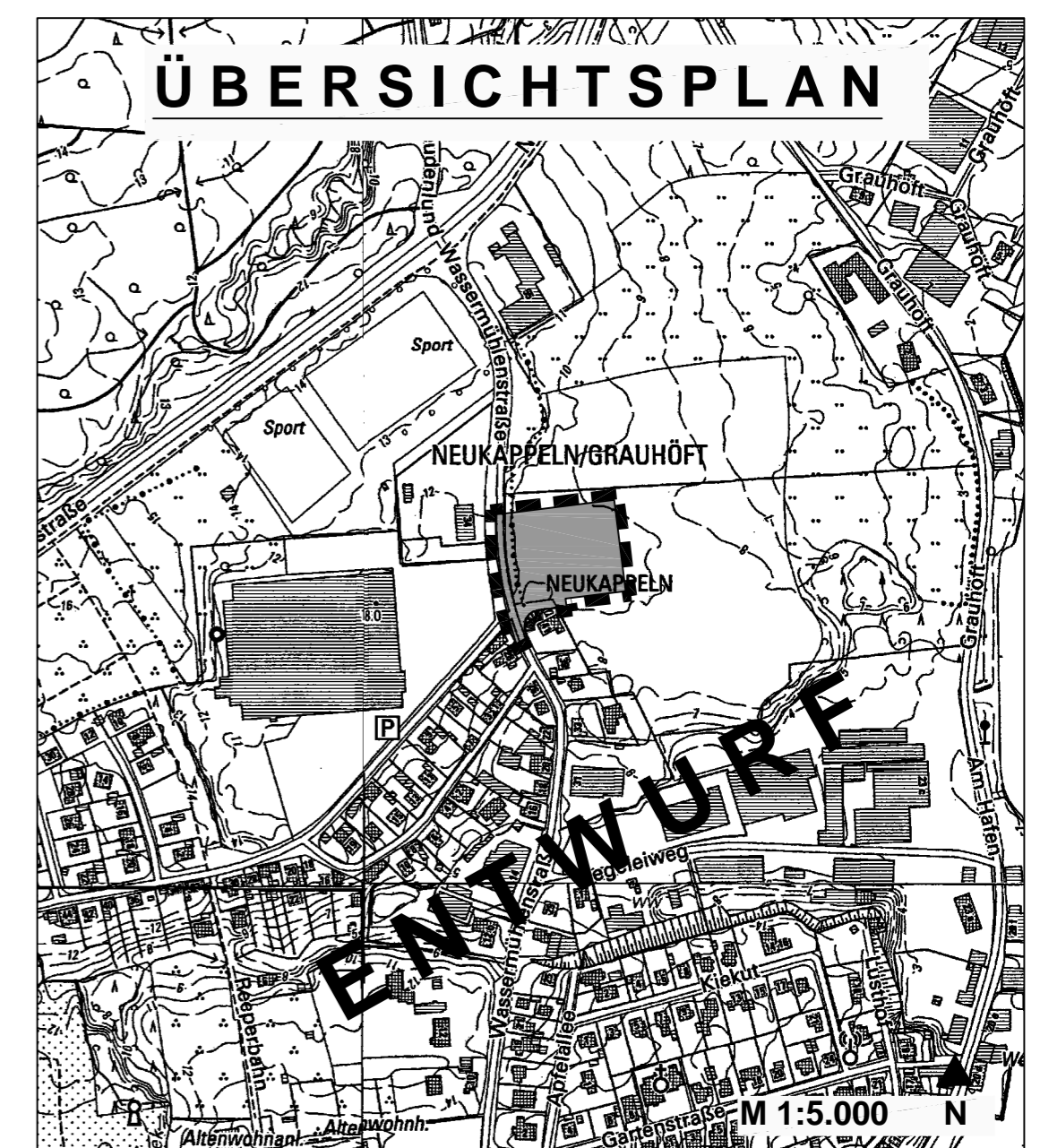
Innerhalb des westlichen Baufensters sind die Außenwohnbereiche in geschlossener Gebäudeform zulässig. Die Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches der Orientierungswert um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)
 - Dachform und Dachneigung**
 - Es sind nur Dächer mit Dachneigungen zwischen 0° und 45° zulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Dacheindeckung**
 - Für Dacheindeckungen sind Metalldächer, Foliedächer und Ziegeldächer in den Farben rot, anthrazit und braun zulässig. Glasierte Dachpfannen sind unzulässig.
 - Soweit 20 % der Gesamtdachfläche des Hauptgebäudes nicht überschritten wird, ist auch eine Eindeckung in Glas zulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Außenwandgestaltung**
 - Als Außenwandmaterialien sind nur Mauerwerk, Putz, Fassadenplatten und Glas zulässig.
 - Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmungen ausgenommen.
 - Die Außenwände eines dritten oberirdischen Geschosses müssen an der Westseite (Richtung Wassermühlenstraße) und mindestens einer weiteren Seite um mindestens 1,5 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile oder Verbindungsbauten sowie für Gebäude, bei denen das dritte oberirdische Geschoss ein Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von mehr als 30° erhält.

Hinweis:
Die im Text (Teil B) angesprochene DIN-Vorschrift 4109 kann bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 DER STADT KAPPELN

Gebiet östlich der Wassermühlenstraße,
gegenüber der Straße Neukappeln



Stand: 05.05.2017