

Übersichtsplan M 1: 10 000

SATZUNG DER STADT KAPPELN

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 51 FÜR DAS GEBIET "WASSERMÜHLENSTRASSE"

für den im Norden der Stadt Kappel gelegenen Bereich

nördlich der Straße Neukappeln und
westlich der Wassermühlenstraße
sowie südlich der Nordstraße (B 199)
und östlich der vorhandenen Wohnbebauung Todt'sche Koppel

Datum: Fassung vom 05.03.2015

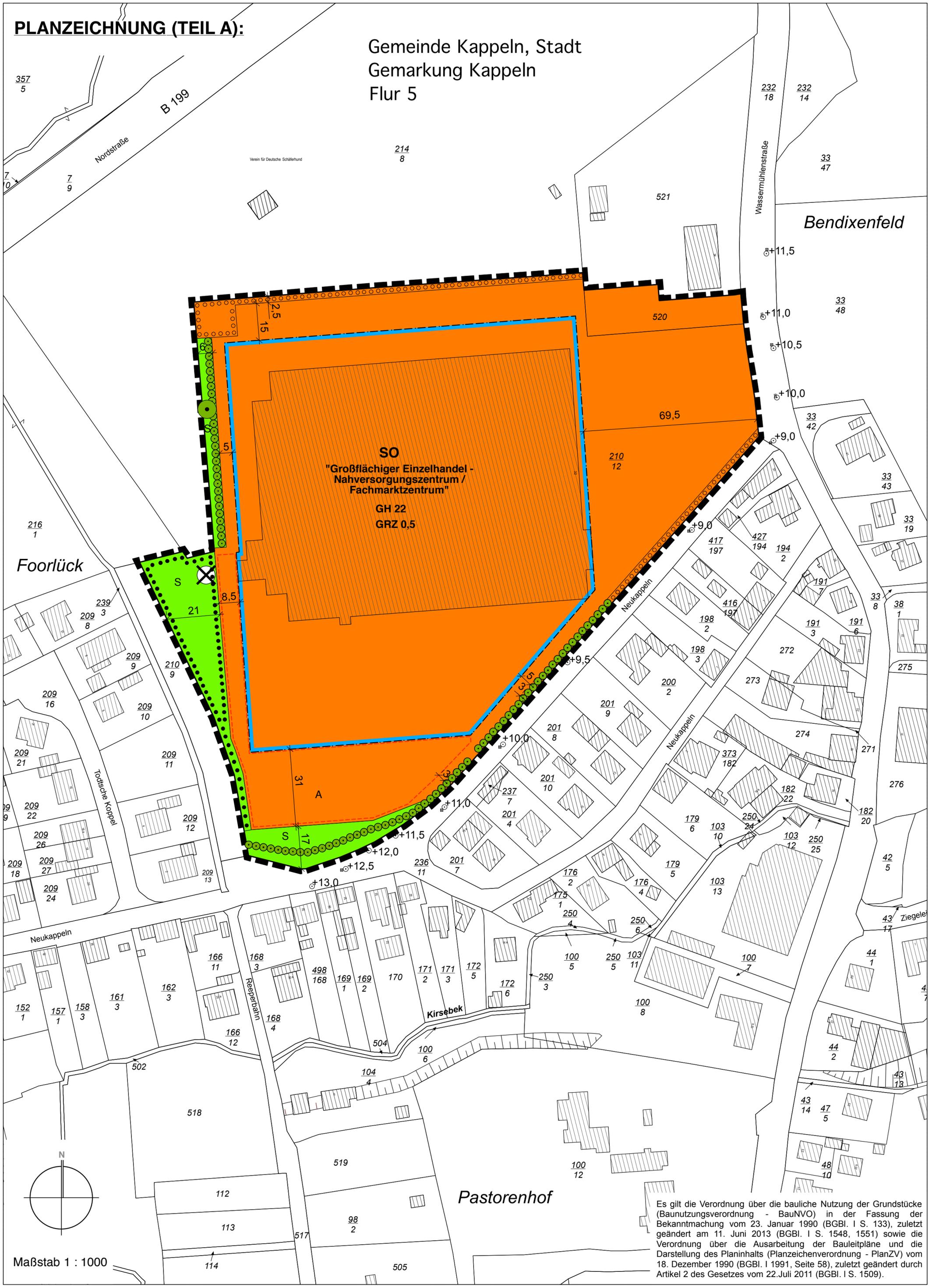
Verfahrensstand: Entwurf

Planungsbüro: **Evers & Küssner** | **Stadt
Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Gemeinde Kappeln, Stadt
Gemarkung Kappeln
Flur 5

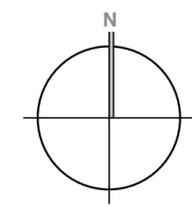


SO
"Großflächiger Einzelhandel -
Nahversorgungszentrum /
Fachmarktzentrum"
GH 22
GRZ 0,5

Foorlück

Bendixenfeld

Pastorenhof



Maßstab 1 : 1000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

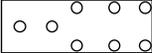
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:

Erläuterung:

Rechtsgrundlage:

I. FESTSETZUNGEN:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum"	§ 11 BauNVO
GRZ 0,5	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 19 BauNVO
z.B. GH 22	Gebäudehöhe bezogen auf NN, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und § 18 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
	Private Grünfläche, Schutzgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
	Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Außen- und Freilager mit Ausstellungsfläche und Verkauf	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

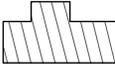
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Knick, zu erhalten	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG
--	--------------------	---

III. KENNZEICHNUNGEN

	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 4 BauGB
	Straßenhöhe bezogen auf Normal-Null (NN)	

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

	Flurstücksnummer	
	Vorhandenes Gebäude	
	Flurstücksgrenze	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNGEN

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 "Wassermühlenstraße" gelten ausschließlich die folgenden textlichen Festsetzungen.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Nahversorgungszentrum / Fachmarktzentrum“ ist eine Gesamtverkaufsfläche von maximal 12.810 m² zulässig.

2.2 Die maximale Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente und zentrenrelevante Sortimente gemäß Ziffer 2.3 beträgt maximal 3.900 m². Innerhalb dieser Verkaufsfläche von 3.900 m² sind ausschließlich die nachstehend genannten Sortimente / Sortimentsgruppen mit folgenden maximalen Verkaufsflächen zulässig.

Lebensmittel: 3.300 m²

Drogeriewaren: 600 m²

Sollte die maximale Verkaufsfläche nicht ausgenutzt werden, sind weitere nahversorgungsrelevante und zentrenrelevante Sortimente gemäß Sortimentsliste (Ziffer 2.3) bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m² zulässig.

2.3

Zur Zentrenrelevanz von Sortimenten ("Kappeller Liste")		
nahversorgungsrelevant*	zentrenrelevant	nicht-zentrenrelevant
Lebensmittel	Bekleidung	Möbel
Getränke	Schuhe	Bettwaren, Matratzen
Drogeriewaren	Lederwaren	Teppiche, Gardinen
Parfümeriewaren	Geschenkartikel	Haus- und Heimtextilien
Schnittblumen	Uhren, Schmuck	Weißer Ware/Haushaltselektronik
Pharmazeutischer/medizin. Bedarf	Bücher/Zeitschriften	Lampen/Leuchten
	Unterhaltungselektronik	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Foto, Film, Optik	Gartenbedarf
	Wohnaccessoires	Campingartikel und -möbel
	Hausrat	Kfz-Zubehör
	Glas/Porzellan/Keramik	Zoobedarf
	Spielwaren/Hobbybedarf	übr. Freizeitbedarf
	Papier/Schreibwaren/Büroartikel	
	Sportartikel	
	Fahrräder	
	Babybedarf	

Quelle: Dr. Lademann & Partner. * zugleich i.d. R. auch zentrenrelevant.

2.4 Ausnahmsweise sind im festgesetzten Sondergebiet der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Die Errichtung von Lebensmitteldiscounter ist unzulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Im Sondergebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrgassen, Zu- und Abfahrten, Umfahrten für die Anlieferung sowie durch Flächen für Außen- und Freilager zu Ausstellungs- und Verkaufszwecken bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt 22 m über NN. Als Bezugspunkte für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gelten:
oberer Bezugspunkt: Oberkante Dachhaut der Gebäude
unterer Bezugspunkt: Höhe über NN

3.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten um bis zu 2 m auf höchstens 5 % der Gebäudegrundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.

4 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND AUBEN- UND FREILAGER, NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Die Errichtung von Stellplätzen, baulichen Anlagen zum Schutz vor Lärmimmissionen sowie von maximal 10 Fahnenmasten als bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Innerhalb der Flächen für Außen- und Freilager mit Ausstellungsflächen und Verkauf ist die nutzungsbezogene Lagerung, Ausstellung sowie der Verkauf von Baumarktartikeln allgemein zulässig. Die Höhe der Lagerartikel darf eine Höhe von maximal 17 m über Normal-Null (NN) nicht überschreiten.

5 ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet sind entlang der Straßen Neukappeln oder Wassermühlenstraße mindestens drei standortgerechte einheimische, großkronige Laubgehölze zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Unterhalb des Kronenbereichs eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen entlang der nach Westen ausgerichteten Gebäudefassaden und mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und /oder bewegtem Licht sind unzulässig.

6.2 Stelen

Entlang der Wassermühlenstraße und der Straße Neukappeln sind in einem Bereich von bis zu 15 m Tiefe, gemessen von der Fahrbahnkante, höchstens zwei Werbestelen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von maximal jeweils 25 m² zulässig, sofern keine sonstigen Festsetzungen und nachrichtlichen Übernahmen widersprechen. Dabei ist die Höhe von jeweils maximal 27 m über Normal-Null (NN) nicht zu überschreiten. Die Werbefläche ist im Bereich der Wassermühlenstraße auf maximal 100 m² (je Sichtfläche), im Bereich der Straße Neukappeln auf 50 m² (je Sichtfläche) zu beschränken.

HINWEISE

Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.