

# SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 "PORT OLPENITZ"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 'Port Olpenitz', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die BauNVO 1990/2013



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 16.03.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.06.2016 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 21.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65, 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 ausliegen. 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 Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Kappeln, den ..... (Traulsen) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 11.07.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Schleswig, den ..... (Unterschrift)
- Die Stadtvertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Kappeln, den ..... (Traulsen) Bürgermeister
- Die Satzung des Bebauungsplanes, 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 der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 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 Schlei-Boten 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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
SO 1.1	Sondergebiete, hier: Ferienhausgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 10 BauNVO
SO 2.1.1	Sondergebiete, hier: Ferienwohn- und Geschäftshäuser (ohne Lebensmitteleinzelhandel)	§ 11 BauNVO
SO 2.2	Sonstige Sondergebiete, hier: Hotel	§ 11 BauNVO
SO 2.4	Sonstige Sondergebiete, hier: Multifunktionsbereich	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier 0,8	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 20 BauNVO
OK 17m ü NHN	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß Oberkante OK, hier: 17m über NHN	§ 16, 18 BauNVO
<b>Höhenlage</b>		
HLG 3,50 m bis 4,50 m üNHN	Höhenlage der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhe) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen von 3,50m bis 4,50m über NHN	§ 9 (3) 1 BauGB
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
—	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
□	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P	Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche	
HP	Zweckbestimmung hier: Hafensperrmauer	
—	Straßenbegrenzungslinie	
<b>Grünflächen</b>		
□	Private Grünfläche 'Deich'	§ 9 (1) 15 BauGB
NE	Private Grünfläche 'Naturnahe Entwicklung'	
□	Öffentliche Grünfläche 'Parkanlage/Freizeit'	
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>		
□	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
□	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
□	Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a, b BauGB

## TEXT (TEIL B)

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 gelten in vollem Umfang weiter, sofern nachfolgend hiervon nicht abgewichen wird.

### Art der Nutzung, § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1. Sondergebiete, die der Erholung dienen

SO 1.1 SO Ferienhausgebiet  
Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO

zulässig sind:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, -wohnungen

#### 2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO 2.1.1 SO Ferienwohn- und Geschäftshäuser (ohne Lebensmitteleinzelhandel)

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient dem Ferienwohnen, der Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften und von Läden, die der Versorgung des Bereichs 'OstseeResort Olpenitz' dienen, sowie einzelhandelsbezogenen und auf den Tourismus im Bereich 'OstseeResort Olpenitz' ausgerichteten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

zulässig sind:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO in allen Geschossen.
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und -wohnungen in allen Geschossen
- im Erdgeschoss: Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m<sup>2</sup> und sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- oberhalb des Erdgeschosses: Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe, Nebenflächen zu Nutzungen im Erdgeschoss.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

SO 2.2 SO Hotel

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Zulassung von Hotels einschließlich der dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen im Rahmen der Hotelnutzung

SO 2.4 SO Multifunktionsbereich

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet Multifunktionsbereich dient der Zulassung multifunktionaler Einrichtungen für die Unterbringung von Sport- und Freizeitanlagen

zulässig sind:

- Hallensporteinrichtungen
- Indoorspielwelt,
- Eiswelt z.B. Schlittschuhlaufen, Langlauf,
- Badlandschaft z.B. Schwimmen, Saunen und Solarien,
- Gastronomie.

### Sonstige Planzeichen

□	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
▨	Lärmpegelbereiche	
▨	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung	§ 9 (7) BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO

### II. Darstellung ohne Normcharakter

—	vorhandene Grundstücksgrenzen	
290	Flurstücksnummer	

### III. Nachrichtliche Übernahmen

□	Deichschutzstreifen	§ 70 Abs. 1 LWG
—	Verlauf der Richtfunktrasse - (Breite 200m)	
—	Strecke NIEBY - STOHL im Bereich Olpenitz mit Bauhöhenbegrenzungen von ca. 35,28m ü NHN bis ca. 35,34m ü NHN	
□	Hochwassergefährdete Bereiche (Bestand) Geländehöhe <3,50 m über NHN	

### Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Bei der abweichenden Bauweise werden die Vorschriften der offenen Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### Grünflächen, § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- In der Grünfläche 'Parkanlage/Freizeit' sind bauliche Anlagen wie z.B. Pavillons, Minigolfbahnen, Boulebänne, Beachvolleyballfelder, Kletterpark, Bolzplätze zulässig.
- In der Grünfläche 'Deich' sind die Bestimmungen des § 70 Landeswassergesetz (LWG) zu beachten.
- Die Grünflächen 'Naturnahe Entwicklung' sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung anzuzäuen und extensiv mit maximal 2 Mahden im Jahr zu pflegen. Auf mindestens 30 % der Flächen sind Gehölzbestände aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen. Dabei sind je 200 m<sup>2</sup> mindestens 100 Sträucher und 1 Baum zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste 3 zu verwenden.

### Wasserflächen, § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Die Wasserflächen sind naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen zu gestalten. Für die Gewässer östlich des Schleibachs sind Böschungsabschnitte mit einem geringen Gefälle von mindestens 1:10 vorzusehen. Am Ufer der neu anzulegenden Gewässer sind auf 5 % der Uferlänge Pflanzinseln aus heimischen niedrigwüchsigen Uferpflanzen der Pflanzliste 2 als Initialpflanzungen einzubringen. Die Böschungsbereiche sind mit einer standortgerechten Gräser-Kräutermischung einzuzäuen.

### Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

- Auf mindestens 70 % der Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein naturnaher Gehölzbestand aus den vorhandenen Gehölzen sowie ergänzenden Baum- und Strauchpflanzungen aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu entwickeln. Bei Neupflanzungen sind Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden.
- Im Bereich der Fläche mit Anpflanzungsgebot am westlichen Rand des Geltungsbereiches (südlich der öffentlichen Parkplatzfläche) sind Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Dabei sind je 200 m<sup>2</sup> mindestens 100 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzliste 1 zu verwenden.

### Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden für die Sondergebiete 1.1 und 2.1 an der Hafensperrmauer Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Für die straßenbegrenzten Gebäudefronten gilt

- westlich der Zufahrt zum Ferienhausgebiet bis zu einem Abstand von 5 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich IV, bis zu einem Abstand von 15 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich III,
- östlich der Zufahrt zum Ferienhausgebiet bis zu einem Abstand von 7 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich III.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R <sub>w, res</sub> in dB(A)	
		Wohnräume	Bürräume 2)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dort, wo Lärmpegelbereiche III und IV gelten, für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

In dem Sondergebiet 2.1 südlich der Planstraße sind zum Schutz vor Sportlärm von den Bootslegeteilen in der ersten wasserseitigen Baureihe bis zu einem Abstand von 60 m Schlaf- und Kinderzimmer bevorzugt an den Bootslegeteilen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ ist architektonischer Selbstschutz vorzusehen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

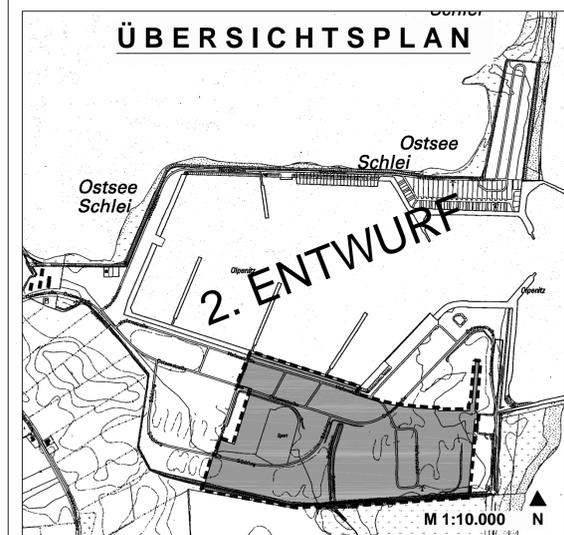
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren (Neubau, Umbau, Ausbau) ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktion nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn auf Grundlage eines detaillierten Einzelanweises dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 DER STADT KAPPELN

### Port Olpenitz

betreffend den Ferienpark sowie die nördlich angrenzenden Ferienwohn- und Geschäftshäuser im südöstlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz



STAND: 30.09.2016