

Stadt Kappeln

Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung „Schleiterrassen“ für den Teilbereich der südlich des geplanten Sportboothafens liegenden Baufelder 2 bis 4

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im WA 2 - 4 folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nicht zulässig:

- Nutzungen nach Nr. 2 – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig

1.1.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA 2 - 4 folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

1.1.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im WA 2 - 4 maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte 1 Wohneinheit zulässig.

1.2 Sonstige Sondergebiete – Sportboothafen – (§ 11 (2) BauNVO)

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet – Sportboothafen – dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitgebundenen Sportboothafens dienen.

1.2.2 Zulässig sind im Sondergebiet:

1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportboothafens erforderlich sind
3. Anlagen, die der Seerettung dienen
4. Sanitäre Einrichtungen (Servicestation) für den Sportboothafen
5. Stellplatzanlagen für den Sportboothafen
6. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) BauNVO.
Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – darf die zulässige Grundfläche nach § 16 (2) Nr. 1 / § 19 (4) BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundfläche (GRZ) von 0,80 überschritten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO im WA 2 - 4

- 3.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über den Bezugspunkt liegen.
- 3.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstgrenze bezieht sich in Meter (m) über die angegebenen Bezugspunkte in der Planzeichnung.
- 3.3 Der markierte Bezugspunkt innerhalb **der in Aussicht genommenen Flurstücksgrenzen** ist für die Gebäudehöhe maßgebend.
- 3.4 Die Gebäudehöhe darf maximal 9,00 m betragen, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe.

4. Nebenanlagen gem. 14 (1) BauNVO im WA 2 - 4

- 4.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme von Erschließungsanlagen und Einfriedigungen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,75 m und je Baugrundstück bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

5. Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO im WA 2 - 4

- 5.1 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Auf dem Baugrundstück sind für Einzelhäuser mindestens 2 Stellplätze zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.
- 5.3 Je Doppelhaushälfte ist 1 Stellplatz zu errichten und auf Dauer zu erhalten.

6. Hochwasserschutz

- 6.1 Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstigen Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülungen und Wellenkräfte zu sichern.
- 6.2 Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – müssen Räume mit gewerblicher Nutzung auf NHN + 3,00 m angeordnet werden, Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- 6.3 Im Sonstigen Sondergebiet – Sportboothafen – sind Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe, z.B. Tanklager, auf mindestens NHN + 3,50 m herzustellen.

7. Grünordnung

Die innerhalb der festgesetzten Grünflächen – Schirm- und Begleitgrün – festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind als mittelkronige, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm mit durchgehenden Leittrieb, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO für WA 2 - 4

1. Dächer

- 1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer (Krüppelwalm 60°) mit einer Dachneigung von 35° bis 50° herzustellen.
Es sind ausschließlich Dächer mit Reeteindeckung (kein Kunstreet) zulässig.
- 1.1 Nebendachflächen sind bis zu 20° der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.

2. Außenwände

Außenwände sind aus Sichtmauerwerk in rot, gelb, weiß oder anthrazit oder als geputzte bzw. geschlämmte Außenwandflächen in den Farbtönen weiß, grau oder hellgelb zulässig. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

Untergeordnete Bauteile sind bis zu 50% der Gesamtsichtflächen auch in Glas, Holz, Metall oder Kunststoff zulässig.

Doppelhäuser sind einheitlich in Material und Farbton zu gestalten.

Außenwände von geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise zulässig.

3. Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen oder begrünten Steinwällen einzufrieden.

Einfriedigungen technischer Art (Zäune, Mauern) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Heckenanpflanzung zulässig.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an Fassaden im Erdgeschoss zulässig.
Die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.

5. Anlagen zur Energiegewinnung

Solaranlagen sind gemäß § 63 (1) Nr. 3a) der LBO S-H an Dach- und Außenwandflächen zulässig. Solaranlagen dürfen die maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um 2,00 m überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO für das Sondergebiet – Sportboothafen –

Die Ausbildung als Flachdach sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

Nebendachflächen sind bis zu 20° der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen und technischen Aufbauten wie Klima- und Lüftungsgeräte, Antennen etc. ist auf den Dachflächen nicht zulässig.

Hinweise:

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Bühnen, Bojenliegeplätze, Baggerungen usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) erforderlich.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Da das geplante Bauvorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Ostsee liegt, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellenbeleuchtung.

Ich bitte, meine Auflagen im Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist die Abstimmung bezüglich der Abstände der Hafenanlagen zum Fahrwasser mit dem WSA Lübeck erforderlich.

Die geplanten Anlagen, die sich von der Mittelwasserlinie in die Bundeswasserstraße erstrecken, müssen nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz mit einer strom- und schiffahrtspolizeilichen Genehmigung gesondert beantragt und genehmigt werden.

Im Bereich des geplanten südlich gelegenen Hafens befinden sich mehrere strom- und schiffahrtspolizeilich genehmigte Anlagen mit entsprechenden Nutzungsverträgen über die Inanspruchnahme eines Teilbereiches der Fläche der Bundeswasserstraße.

Es handelt sich um eine Dalbenanlage mit Schiffsliegeplätzen, um einen Starkstromdüker, um Einleitungsbauwerke, um Uferbefestigungen und um einen Düker für

Kommunikationskabel. Diese Anlagen dürfen in ihrer Funktionsfähigkeit und Sicherheit durch die Planungen nicht beeinträchtigt werden. Die Lage entnehmen Sie bitte dem anliegenden Auszug aus der digitalen Bundeswasserstraßenkarte.

Hinweisen möchte ich darauf, dass eventuell Fischereirechte bei der Planung zu beachten sind. Es befindet sich nahe des Planungsbereiches zum Beispiel eine Bundgarnanlage.

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 74 gelten für die 1. Änderung weiterhin

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 „Schleiterrassen“ der Stadt Kappeln



1. Änderung B-Plan 74

Die Festsetzung Ziffer 12.2.1 gilt für den gesamten Geltungsbereich des BP 74

1. „Je Außenwandfläche der Gebäude ist ein Anteil von Fensterflächen mit mindestens 30% auszubilden“ wird für den gesamten Bebauungsplan Nr. 74 „Schleiterrassen“ aufgehoben.

Die Festsetzung Ziffer 12.3.1 gilt für den gesamten Geltungsbereich des BP 74

2. „Die Höhe der Einfriedigungen, technischer Art und der Anpflanzungen, darf 80 cm nicht überschreiten“ wird für den gesamten Bebauungsplan Nr. 74 aufgehoben.

Alle übrigen Festsetzungen des am 07.03.2018 in Kraft getretenen BP 74 gelten weiterhin.

Zarpen, den 02.08.2020

Stadtplanung Reggentin