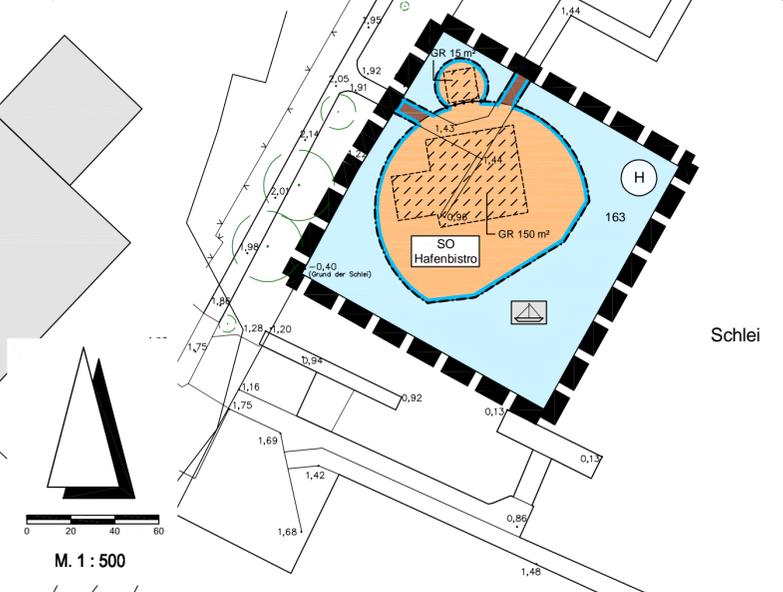


# Satzung der Stadt Kappeln über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 - Hafengebäude auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 - für das 'Hafengebäude auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlagen

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

**SO** Sonstiges Sondergebiet 'Hafenbistro' § 11 BauNVO

#### Maß der baulichen Nutzung

GR 150 m² max. zulässige Grundfläche; hier: 150 m² § 16, 17, 19 BauNVO

#### Bauweise, Baulinie, Baugrenze

Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO

#### Wasserflächen

Sportboothafen § 9 (1) 16 BauGB

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 16 (5) BauNVO

#### II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

in Aussicht genommene Lage der baulichen Anlagen

Bootsstege

#### III. Nachrichtliche Übernahme

H Hochwasserrisikogebiet

## Text (Teil B)

**1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

**1.1 Sondergebiet - Hafengebäude** (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 'Hafenbistro' dient den Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Hafens.

Zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für den Hafenmeister,
- Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes und des Sportboothafens,
- gastronomische Betriebe, inkl. Außenbewirtungsbereiche, sowie
- sanitäre Anlagen im Zusammenhang mit dem Gebiet und dem Sportboothafen.

**1.2 Sportboothafen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)

Die Wasserfläche 'Sportboothafen' dient der Unterbringung eines Sportboothafens.

Zulässig sind:

- Stege, Molen, Wellenbrecher

**2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

**2.1 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet 'Hafenbistro' darf eine Höhe von max. 5,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe nicht überschreiten.

**2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.2.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 2,00 m über NHN liegen.

2.2.2 Die Oberkante der Plattform auf dem Steg darf max. 1,80 m über NHN liegen.

**2.3 Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche gilt für Gebäude. Hierbei sind die Außenbewirtungsbereiche des Bistros nicht in die Berechnung der festgesetzten Grundfläche für die Gebäude mit einzubeziehen.

2.3.2 Die max. zulässige Grundfläche für die Plattform auf dem Steg, auf der die Gebäude errichtet werden, beträgt 450 m².

**3 Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 1 LBO)

3.1 Dächer

3.1.1 Die Dächer der Gebäude im Sondergebiet 'Hafenbistro' sind nur als flach geneigte Dächern mit maximal 15° Neigung auszuführen.

Die Dacheindeckung darf nur aus nicht glänzendem und nicht reflektierendem Material bestehen.

3.2 Fassaden

3.2.1 Die Fenster der Gebäude im Bereich der Sondergebiete 'Hafenbistro' sind zu entspiegeln (Reflexionsgrad < 10%).

3.2.2 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind farbig zu behandeln. Als Farbtöne sind weiß, grau bis schwarz, beige, dunkelrot, dunkelblau, hellblau und gelb zulässig.

3.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

3.3.1 Innerhalb des SO 'Hafenbistro' ist nur eine Werbeanlage zur Eigenwerbung, die nicht mehr als 0,80 m hoch und 3,00 m breit sein darf, zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und transparenten Leuchtschildern. Fremdwerbung ist unzulässig.

3.3.2 Von der Wasserstraße sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue mit Natrium-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Unzulässig sind auf die Wasserfläche, in die Umgebung bzw. in den Himmel gerichtete Beleuchtung, von außen an die Gebäudefassade gerichtete Strahler, ferner mit Ausnahme der für die Schifffahrt erforderlichen Lichtzeichen, jegliche blinkende oder flackernde Beleuchtung sowie beleuchtete Flächen und Werbeträger. (siehe auch: Nachrichtliche Hinweise)

3.3.3 Im gesamten Bereich des Sportboothafens darf nur die zur Sicherheit und zur Benutzung erforderliche Außenbeleuchtung Verwendung finden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.03.2021. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch die Stadtvertretung am 22.09. 2021 gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. 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.

4. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 93, 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 Stellungnahmen 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. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet gestellt.

6. 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

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den .....  
.....  
(Unterschrift)

8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 93, 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

10. 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

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz 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 Natrium\hichdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

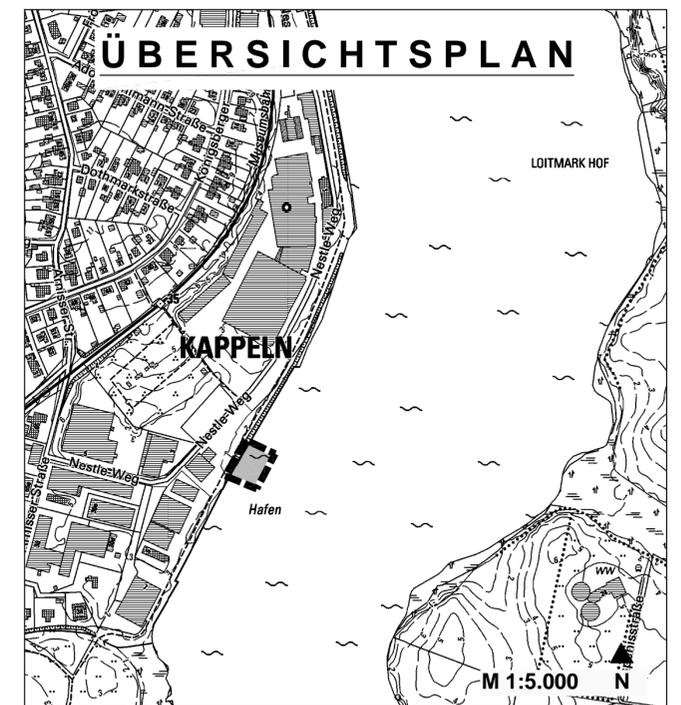
Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Die Forderung 'Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen', bezieht sich auch auf die Baustellenbeleuchtung und die Straßen- und Gehwegbeleuchtung.

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 93 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

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 93 DER STADT KAPPELN

### "Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3"



Stand: 21.09.2021