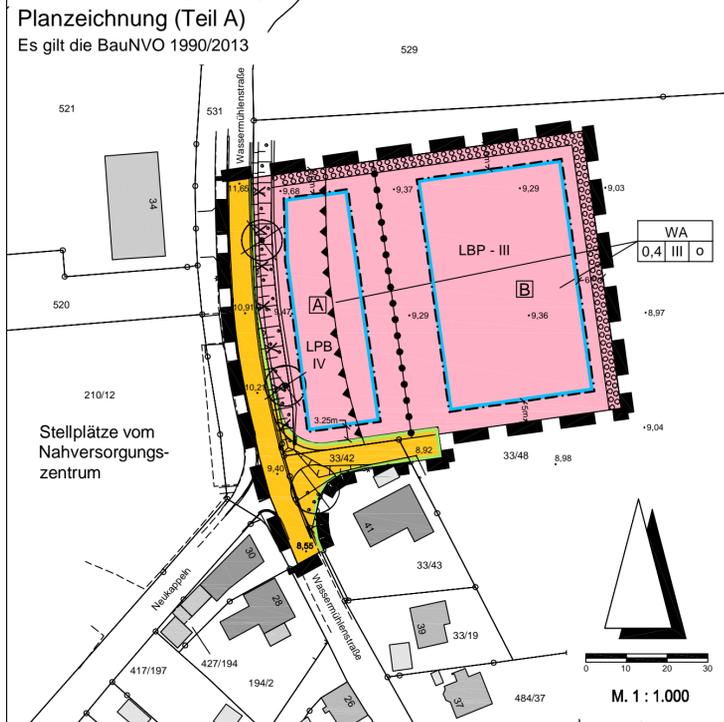


# Satzung der Stadt Kappeln, Kreis Schleswig-Flensburg, über den Bebauungsplan Nr. 70

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 19.07.2017 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.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,4	Grundflächenzahl, hier: 0,4	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 3	§ 20 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
O	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
■	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
○	Umgrenzung der Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
■	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	§ 16 (5) BauNVO
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 (7) BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	

## 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)
  - Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf höchstens **10,50 m** ab Erdgeschossfertigfußbodenoberkante begrenzt.
  - Die Höhe von 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. Schotterrasen, 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 Büroutzungen 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, Foliendächer 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.

## II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 33/48 Flurstücksnummer
- Bezeichnung der Planbereiche
- zu entfernender Baum
- zu entfernender 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](http://www.kappeln.de) am 29.04.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 10.05.2016 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 26.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 22.05.2017 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 01.06.2017 bis zum 30.06.2017 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 24.05.2017 durch die Veröffentlichung im Schleiboten und im Internet unter [www.kappeln.de](http://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 24.05.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kappeln, den .....  
(Traulsen)  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 18.07.2017 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 19.07.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 70, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.07.2017 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.

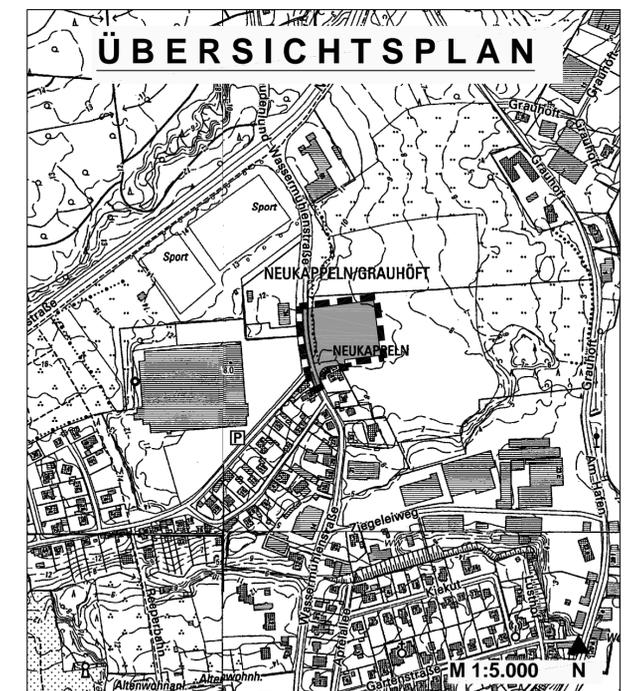
Kappeln, den .....  
(Traulsen)  
Bürgermeister

- 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](http://www.kappeln.de) 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

## BEBAUUNGSPLAN NR. 70 DER STADT KAPPELN

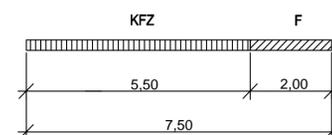
Gebiet östlich der Wassermühlenstraße,  
gegenüber der Straße Neukappeln



## Straßenquerschnitt

M. 1 : 100

### Schnitt A - A



Erläuterung:  
KFZ = Kraftfahrzeuge,  
F = Fußgänger bzw. Fußgänger u. Radfahrer,

Stand: 07.07.2017