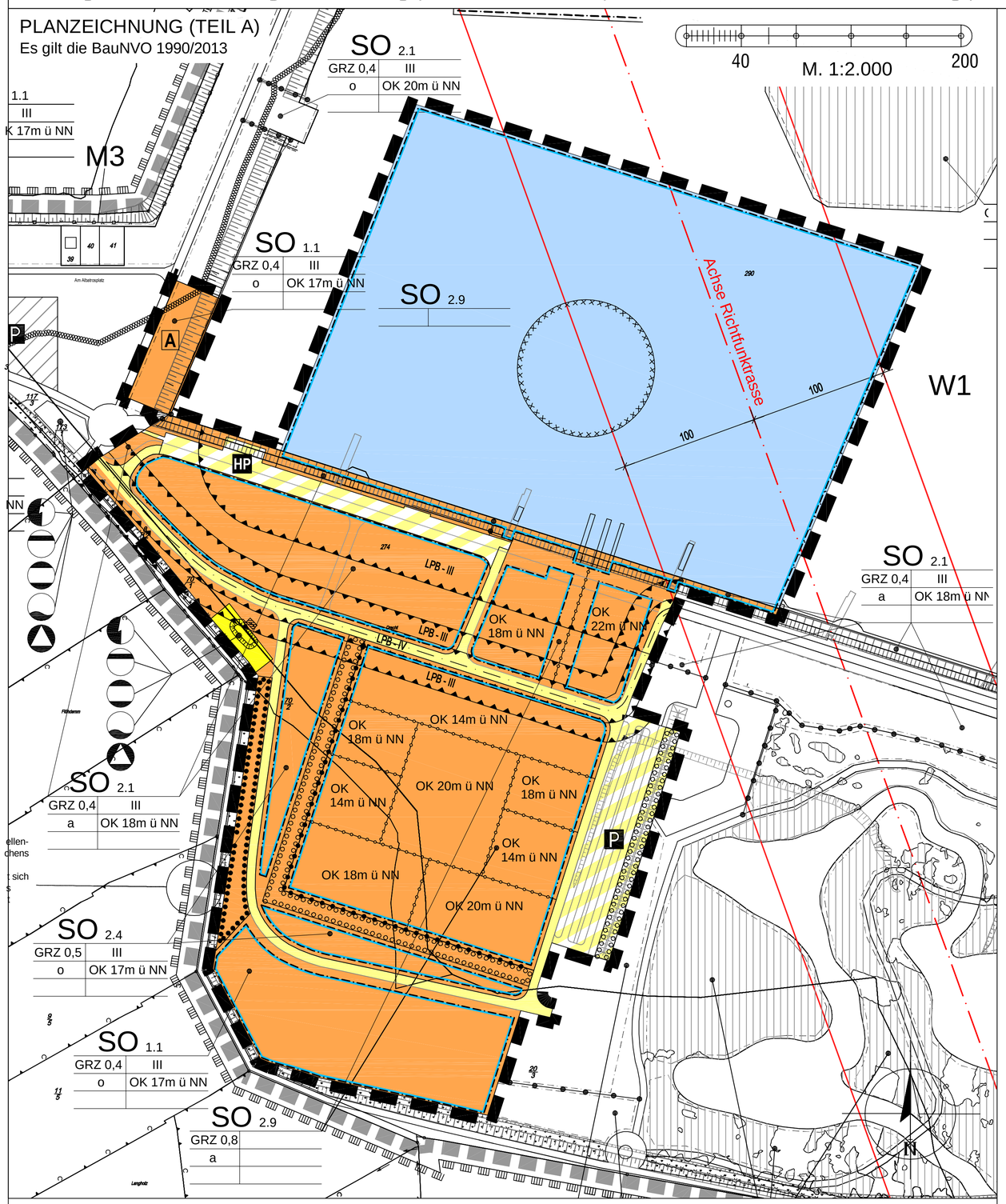
SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 "PORT OLPENITZ"

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 5. 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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
SO 1.1	Sondergebiete, hier: Ferienhausgebiet	§ 10 BauNVO
SO 2.1	Sondergebiete, hier: Ferienwohn- und Geschäftshäuser	§ 11 BauNVO
SO 2.4	Sondergebiete, hier: Multifunktionsbereich	§ 11 BauNVO
SO 2.9	Sonstige Sondergebiete, hier: Sportboothafen (Landflächen)	§ 11 BauNVO
SO 2.9	Sonstige Sondergebiete, hier: Sportboothafen (Wasserflächen)	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier 0,8	§ 16,17,19 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16, 20 BauNVO
OK 17m ü NN	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß Oberkante OK	§ 16,18 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		§ 9 (1) 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
P	Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche	
HP	Zweckbestimmung hier: Hafenpromenade	
	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen		§ 9 (1) 12, 14 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen	
	Zweckbestimmung hier: Elektrizität	
	Zweckbestimmung hier: Abwasser	
	Zweckbestimmung hier: Gas	
	Zweckbestimmung hier: Wasser	
	Zweckbestimmung hier: Abfall	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
LPB - III	Lärmpegelbereiche	
	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 16 (5) BauNVO
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung hier: Gebäudehöhen im Bereich des SO 2.9	§ 16 (5) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Grundstücksgrenzen	
290	Flurstücksnummer	
A	Bezeichnung eines Teilbereiches des SO 1.1	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind hier: Kontaminationsverdachtsfläche mit Handlungsbedarf	§ 9 (5) 3 BauGB
	Verlauf der Richtfunktrasse - (Breite 200m) Strecke NIEBY - STOHL im Bereich Olpenitz mit Bauhöhenbegrenzungen von (1) ca. 35,28m ü NHN bis (2) ca. 35,34m ü NHN	

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:
1. Ferienhäuser, Ferienwohnungen
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser, -wohnungen

Innerhalb des mit dem Buchstaben A bezeichneten Bereiches an der südwestlichen Ecke des inneren Hafenbeckens ist temporär, für die Dauer von 10 Jahren, auch eine Aussichtsplattform zulässig.

2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

SO 2.1 SO Ferienwohn- und Geschäftshäuser
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:
1. Ferienhäuser und Ferienwohnungen gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO in allen Geschossen.
2. Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und -wohnungen in allen Geschossen
3. im Erdgeschoss: Schank- und Speisewirtschaften, Läden mit einer Verkaufsfläche von jeweils max. 150 m² und sonstige nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
4. oberhalb des Erdgeschosses: Räume nach § 13 BauNVO für der Gesundheit dienende Berufe, Nebenflächen zu Nutzungen im Erdgeschoss.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. zur Versorgung des Bereichs 'OstseeResort Olpenitz' dienende Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe oberhalb einer Verkaufsfläche von 150 m² bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m²
2. Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
3. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

SO 2.4 SO Multifunktionsbereich
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet Multifunktionsbereich dient der Zulassung multifunktionaler Einrichtungen für die Unterbringung von Sport- und Freizeitanlagen

zulässig sind:
1. Hallensporteinrichtungen
2. Indoorspielwelt,
3. Eiswelt z.B. Schlittschuhlaufen, Langlauf,
4. Badelandschaft z.B. Schwimmen, Saunen und Solarien,
5. Gastronomie.

SO 2.9 SO Sportboothafen
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Errichtung eines Sportboothafens, Stellflächen für Sportboote nebst diversen Serviceeinrichtungen hierfür und für Pkw's

zulässig sind im Bereich der Wasserflächen:
1. Steganlagen, Pontons
2. max. 350 Bootsliegeplätze,
3. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Sportboothafens einschl. sanitärer Anlagen,
4. Molen, Wellenbrecher,
5. Bootstankstelle,
6. Hafenmeisterei,
7. Gastronomie.

zulässig sind im Bereich der Landflächen:
1. Hafenmeisterei, einschl. Büro- und Geschäftsräume im Zusammenhang mit den Hafen-/Werftdienstleistungen
2. Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw's,
3. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Sportboothafens einschl. sanitärer Anlagen,
4. Service-/Werftdienstleistungen, Kran- und Slipanlagen für Sportboote,
5. Bootstankstelle,
6. Gastronomie.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. zur Versorgung des Hafens dienende Läden und Shops mit einer Verkaufsfläche von bis zu 150 m²
2. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Bauweise, § 9 (1) Nr. 2 BauGB

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

Naturschutzrechtliche Festsetzungen, § 9 (1) Nrn. 20, 25 BauGB
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindung für Bepflanzungen

1. Die im Ursprungsplan unter Ziffer 6 getroffenen Festsetzungen bzgl. der Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen gilt nicht für das Sondergebiet 'Sportboothafen' (SO 2.9).

2. Die im Ursprungsplan unter Ziffer 2 getroffenen Festsetzungen bzgl. der Bepflanzung des Multifunktionsbereiches werden gestrichen.

3. Im Bereich der Flächen mit Anpflanzungeboten am östlichen und nördlichen Rand des Sondergebietes SO 2.4 sowie am östlichen Rand der öffentlichen Parkplatzflächen sind Baum- und Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen anzulegen. Dabei sind je 200 m² mindestens 100 Sträucher und 2 Bäume zu pflanzen. Es sind die Arten und Qualitäten der Pflanzenliste 1 zu verwenden.

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

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Verkehrs- und Sportlärm werden für die Sondergebiete 2.1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Für die straßenzugewandten Gebäudefronten gilt bis zu einem Abstand von 9 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich IV, bis zu einem Abstand von 23 Metern zur Mittelache der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich III. Für die dem Sportboothafen zugewandten Gebäudefassaden gilt bis zu einem Abstand von 60 m zur Uferkante Lärmpegelbereich III.
Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R'_{w,res}$ in dB(A) Wohnräume	Büroräume 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.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern innerhalb der Sondergebiete 2.1 sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf 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 Einzelnachweises dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.05.2015. 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 06.10.2015 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 Bau- und Planungsausschuss hat am ..... den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 5. 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 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 ..... durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de ortsüblich bekannt gemacht.

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. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den ....
(Unterschrift)

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

9. Die Stadtvertretung hat die 5. 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

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

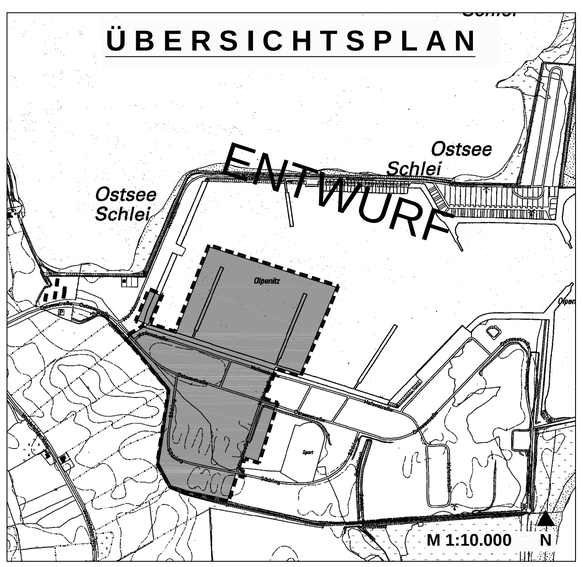
11. Der Beschluss der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch 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

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 65 DER STADT KAPPELN

Port Olpenitz

betreffend die hafen- und landseitige Marina sowie die südlich und westlich angrenzenden Ferienwohn- und Geschäftshäuser im südwestlichen Bereich vom OstseeResort Olpenitz



STAND: 09.10.2015