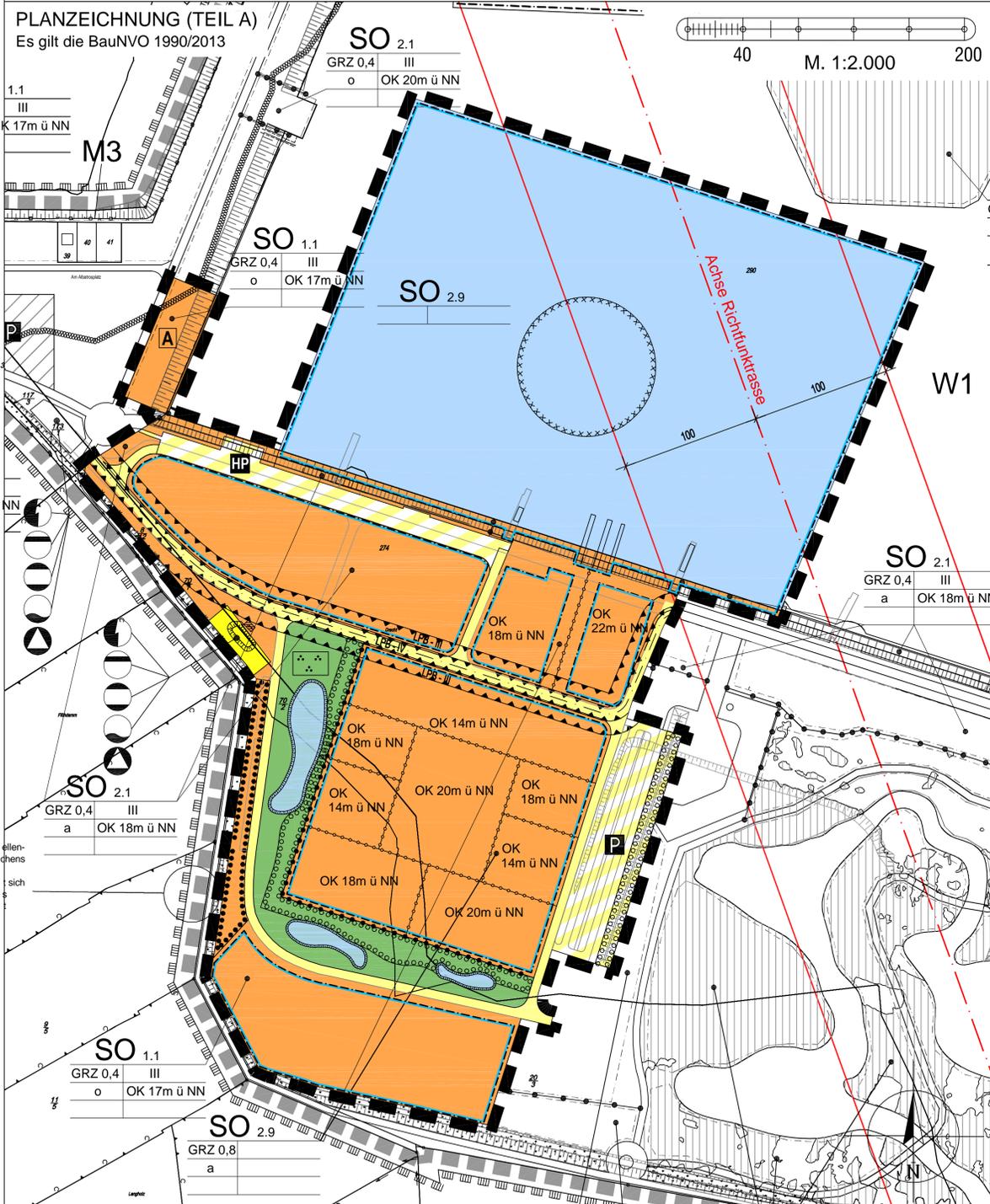


# SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 65 "PORT OLPENITZ"

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.



## 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 einstellandelsbezogenen 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup>
2. Schank- und Speisewirtschaften in den Obergeschossen
3. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

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 einsch. sanitärer Anlagen,
4. Molen, Wellenbrecher,
5. Bootstankstelle,
6. Hafenmeisterei,
7. Gastronomie.

zulässig sind im Bereich der Landflächen:

1. Hafenmeisterei, einsch. Büro- und Geschäftsräume im Zusammenhang mit den Hafendienstleistungen
2. Stellflächen für Sportboote, Bootstrailer und Pkw's,
3. Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Sportboothafens einsch. sanitärer Anlagen,
4. Service-/Werkdienstleistungen, 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 m<sup>2</sup>
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 Anpflanzungsboten am östlichen und nördlichen Rand der privaten Grünfläche sowie am östlichen Rand der öffentlichen Parkplatzflächen 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 Pflanzenliste 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 2.1 und 2.9 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Für die straßenzugewandten Gebäudefronten gilt bis zu einem Abstand von 5 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich III, bis zu einem Abstand von 15 Metern zur Mittelachse der Erschließungsstraße Lärmpegelbereich IV. 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 <sup>1)</sup> R <sub>w,ref</sub> in dB(A)	
		Wohnräume	Bürräume <sup>2)</sup>
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 schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

In den Sondergebieten 2.1 nördlich der Planstraße sind zum Schutz vor Sportlärm von den Bootsliegeplätzen in der ersten wasserseitigen Baureihe Schlaf- und Kinderzimmer bevorzugt an den Bootsliegeplätzen abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Alternativ ist architektonischer Selbstschutz vorzusehen. Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmte 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 Einzelnachweises dauerhaft sichergestellt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
-------------	-------------	------------------

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung		
---------------------------	--	--

SO 1.1	Sondergebiete, hier: Ferienhausgebiet	§ 9 (1) 1 BauGB § 10 BauNVO
--------	---------------------------------------	--------------------------------

SO 2.1	Sondergebiete, hier: Ferienwohn- und Geschäftshäuser	§ 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		
---------------------------	--	--

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 NN	Höhe der baulichen Anlage als Höchstmaß Oberkante OK	§ 16,18 BauNVO
-------------	--	----------------

Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
-------------------------------	--	--

o	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
---	-----------------	--------------------------------

a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
---	----------------------	-------------

—	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
---	------------	-------------

Verkehrsräume		
---------------	--	--

—	öffentliche Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
---	----------------------------	------------------

—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
---	---	--

P	Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkfläche	
---	--	--

HP	Zweckbestimmung hier: Hafenpromenade	
----	--------------------------------------	--

—	Straßenbegrenzungslinie	
---	-------------------------	--

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen		
---	--	--

—	Fläche für Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12, 14 BauGB
---	-------------------------------	----------------------

—	Zweckbestimmung hier: Elektrizität	
---	------------------------------------	--

—	Zweckbestimmung hier: Abwasser	
---	--------------------------------	--

—	Zweckbestimmung hier: Gas	
---	---------------------------	--

—	Zweckbestimmung hier: Wasser	
---	------------------------------	--

—	Zweckbestimmung hier: Abfall	
---	------------------------------	--

### Grünflächen

—	Private Grünfläche 'Parkanlage'	§ 9 (1) 15 BauGB
---	---------------------------------	------------------

Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

—	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
---	---------------	------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

—	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
---	--	------------------

—	Lärmpegelbereiche	§ 9 (7) BauGB
---	-------------------	---------------

—	Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungsplanänderung	§ 9 (1) 24 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 NN bis 2) ca. 35,34m ü NN	
---	--	--

## 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](http://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](http://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

STAND: 16.02.2016

