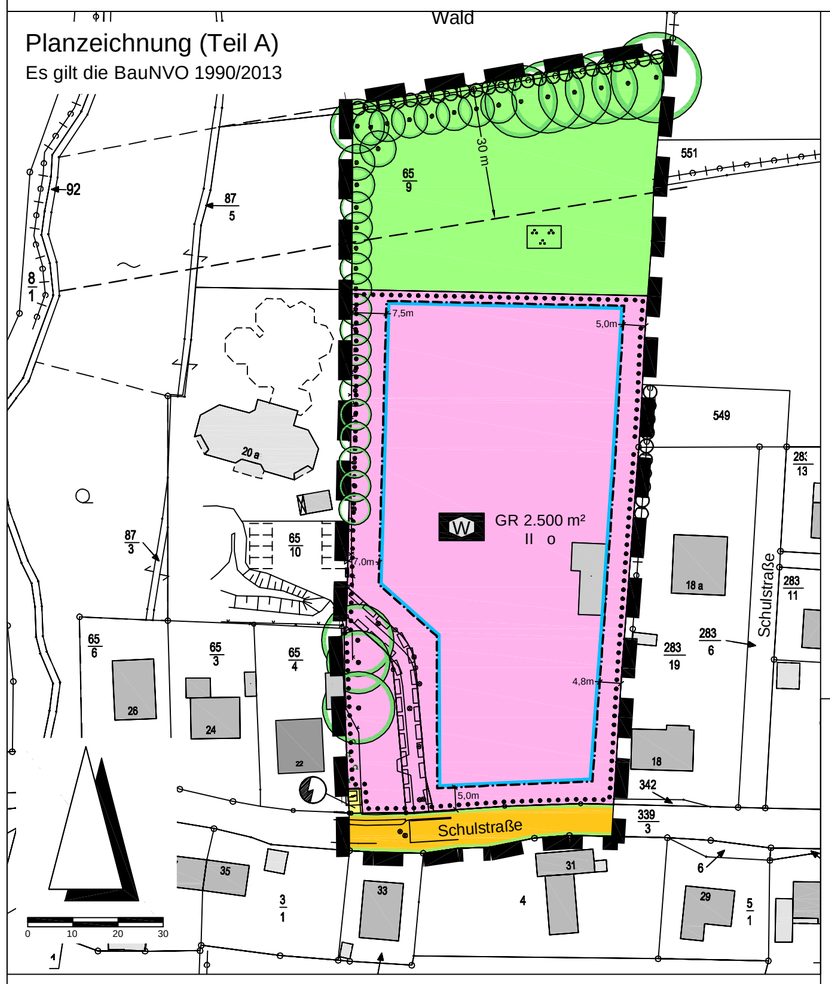
Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 89

für das Gebiet 'Alte Schule und ehem. Florianhaus an der Schulstraße in Mehlby'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 89 der Stadt Kappeln - für das Gebiet 'Alte Schule und ehem. Florianhaus an der Schulstraße in Mehlby', 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
W	Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung: soziale Zwecke hier: Wohnheime für Menschen mit Behinderungen	§ 4 BauNVO § 9 (1) 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		§ 16, 17, 19 BauNVO
GR 2.500 m²	max. zulässig Grundfläche, hier: 2.500 m²	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		§ 9 (1) 14 BauGB
	Flächen für Elektizität	
Grünflächen		
	private Grünfläche, Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 65/10	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.09.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Auf eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Der Bau- und Planungsausschuss hat am 17.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 89, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.07.2017 bis zum 28.08.2017 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 ..... 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 19.07.2017 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 den Bebauungsplan Nr. 89, 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 des Bebauungsplanes Nr. 89 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

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

(1) Die sozialen Zwecken dienende Fläche für Gemeinbedarf 'Wohnheime für Menschen mit Behinderungen' dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen für soziale Zwecke, insbesondere Wohn- und Pflegeheimen samt zugehöriger Nebenanlagen. Die Immissionswerte für Störgrad und Schutzanspruch richten sich nach den einschlägigen Vorgaben für allgemeine Wohngebiete WA i.S.d. § 4 BauNVO. Zulässig sind
- Wohngebäude, die gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
- Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
- therapeutische und psychiatrische Einrichtungen sowie
- Anlagen der Verwaltung
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Verkehr.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 9,00 m über der Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens liegen.

3. 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)

3.1 Die in der Planzeichnung als zu erhaltend dargestellt Bäume und die Knicks sind dauerhaft zu sichern. Alle Maßnahmen, die den Fortbestand gefährden, wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkung, sind zu unterlassen.

3.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von baulichen Anlagen, Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO im Bereich der Kronentraufen der zu erhaltenden Bäume bzw. in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der dargestellten Knicks nicht zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Innerhalb der Grünfläche Parkanlage sind außerhalb des Waldabstandsstreifens als bauliche Anlagen auch offene Überdachungen / Pavillions mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² und einer maximalen Höhe von 3,50 m über dem angrenzenden natürlichen Gelände zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten des westlich angrenzenden Flurstückes 65/10.

6. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Dachform und Dachneigung

(1) Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 5° und 40° zulässig.

(2) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind von den v.g. Bestimmung ausgenommen.

II. Darstellung ohne Normcharakter

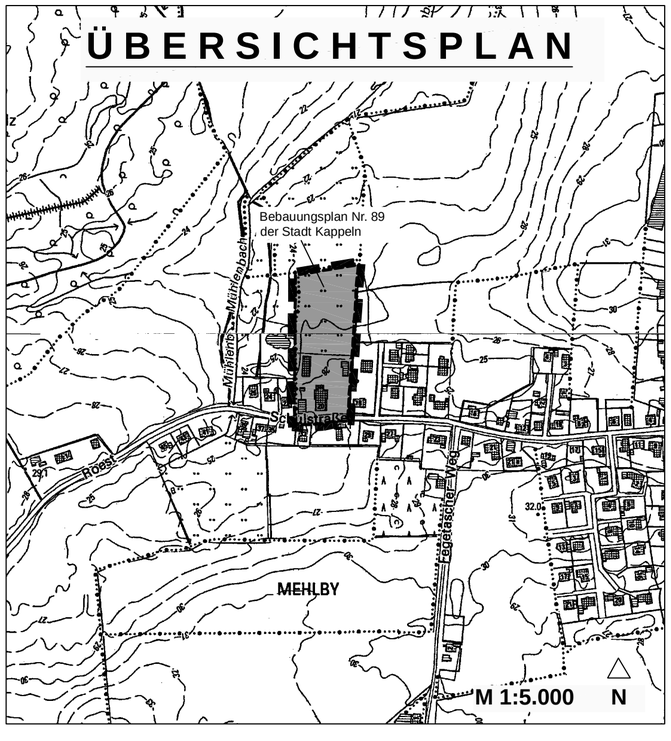
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
65/9	Flurstücksnummer	
	vorhandene bauliche Anlagen	

III. Nachrichtliche Übernahme

	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
	Waldabstandsstreifen, hier: 30 m	§ 24 LWaldG

BEBAUUNGSPLAN NR. 89 DER STADT KAPPELN

Gebiet 'Alte Schule und ehem. Florianhaus an der Schulstraße in Mehlby'



Stand: 11.09.2017