

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2. Mischgebiet (MI 1 und MI 2) § 6 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

In den festgesetzten Mischgebieten sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Bordellbetriebe.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Sportboothafen § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen dient vorwiegend der Unterbringung von Sportboothafenbezogenen Nutzungen wie z.B.:

- Öffentliche Toiletten und Sanitäranlagen
- Infrastruktureinrichtungen für den Wassersport / Tourismus, z.B. Bootsrampen, Slipanlagen, Sanitärgebäude
- Stellplätze für Kfz sowie Zufahrten, Wege und weitere Funktionsflächen
- Nicht störende Gewerbebetriebe und Werkstätten mit Wasser- und Tourismusbezug
- Gastronomische Betriebe
- Kaimauern und die Verbindung von Steganlagen mit diesen sowie Einrichtungen auf der Kaimauer, die den vorgenannten Nutzungen dienen

1.4 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist die Wohnnutzung bis zur Umsetzung des im südöstlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich zwischen der Stadt Kappeln und der Cremilk vereinbarten Schallminderungskonzeptes unzulässig. Die Umsetzung ist von der Stadt Kappeln zu bestätigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm nachzuweisen.

Im festgesetzten Mischgebiet MI 2 ist die Wohnnutzung bis zur Umsetzung des im südöstlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich vereinbarten Schallminderungskonzeptes unzulässig. Die Umsetzung ist von der Stadt Kappeln zu bestätigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gemäß TA Lärm nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO

2.1 Überbaubare Fläche / GRZ

Im SO „Sportboothafen“ ergibt sich die überbaubare Fläche – soweit keine Grundfläche festgesetzt ist - aus der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen.

2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Im WA, im MI und im SO „Sportboothafen“ sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig.

Im SO „Sportboothafen“ ist für die Anordnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Nutzungen eine Überschreitung der GRZ bis zu insgesamt 1,0 zulässig.

2.3 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen, zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

3. Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

In der mit a1 bezeichneten abweichenden Bauweise sind Gebäuden in offener Bauweise mit maximal 25 m Gebäudelänge zulässig.

In der mit a2 bezeichneten abweichenden Bauweise sind Gebäude in offener Bauweise mit über 50 m Gebäudelänge zulässig.

4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Schutz vor Gewerbelärm

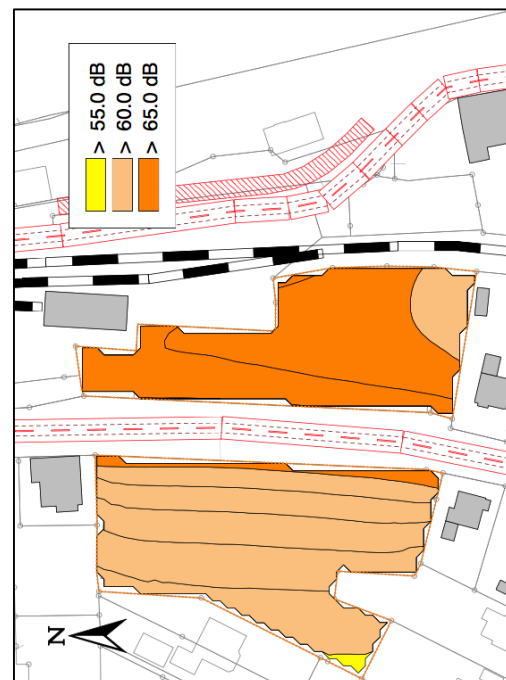
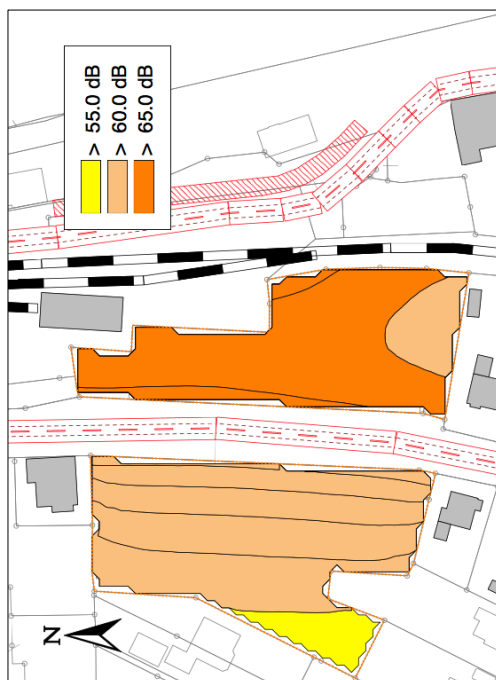
Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm ist im festgesetzten WA und MI eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit festgesetzt worden (vgl. Festsetzung 1.4).

4.2 Schutz vor Sportlärm

Im MI (MI 1 und MI 2) 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 schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf eine andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

4.3 Schallschutz gegen Außenlärm (Verkehrslärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 entsprechend folgender Abbildungen festgesetzt. Die rechte Abbildung gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind sowohl im Bereich des Mischgebiets als auch im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs / Königsberger Straße bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.4 Schutz der Außenwohnbereiche (Verkehrslärm)

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von bis zu 15 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche sowie bis zu einem Abstand von bis zu 18 m zur Straßenmitte innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in den Obergeschossen in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

5. Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und Nr.25 BauGB)

5.1 Erhalt von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen

Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie in entsprechender Qualität neu zu pflanzen.

Versiegelung, Düngung, Pflanzenbehandlungsmiteinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen auf den Flächen sind nicht zulässig.

Die mit 2 bezeichnete öffentliche Grünfläche am Bahnhofsweg ist als Rasen- oder Wiesenfläche mit wenigen einzelstehenden Laubbäumen zu erhalten. Im Bereich der Fläche sind Versiegelungen, Düngung, Pflanzenbehandlungsmiteinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig.

5.2 Anpflanzungen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Die mit 1 bezeichnete öffentliche Grünfläche im Norden des Plangeltungsbereichs ist als Rasen- oder Wiesenfläche mit einzelstehenden Laubbäumen anzulegen. Im Bereich der Fläche sind Versiegelungen, Düngung, Pflanzenbehandlungsmiteinsatz, die

Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen nicht zulässig.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufgrund der Nähe zur Schlei und zu Natura 2000-Gebieten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED) mit warmweißem Licht zu verwenden.

Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten. Streulicht, Bodenstrahler und ein Anstrahlen von Gebäuden oder Bäumen sind zu unterlassen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6. Gestalterische Vorschriften

Im Baufeld A des Sonstigen Sondergebietes Sportboothafen gelten für die Errichtung baulicher Anlagen folgende gestalterische Vorschriften:

6.1 Dachform, Dachneigung, Dachmaterialien

Zulässig sind Sattel-, Walm und Zeltdächer mit Dachneigungen von 20° bis 35°.

Als Dacheindeckung sind rote bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Unzulässig sind glänzende Dacheindeckungen.

6.2 Fassaden

Die Fassaden sind als Ziegelmauerwerk und/oder helle Putzfassaden auszubilden.

6.3 Öffnungen, Fenster

Fenster sind als stehende Formate auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Räume für Toiletten. Schaufensteröffnungen mit Breiten über 2,0 m sind durch vertikale Teilungen zu gliedern.

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind entsprechend der Satzung der Stadt Kappeln über die äußere Gestaltung von Werbeanlagen (Werbesatzung) vom 24.04.2013 auszubilden.

III. HINWEISE

7. Hochwassergefahren

Die als Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“ festgesetzten Hafenumflächen einschließlich der Straße „Am Südhafen“ (vormals Nestléweges) liegen gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Schleswig-Holstein im Hochwasserrisikogebiet. Der maßgebliche Referenzwasserstand für den Bereich des Plangebietes ist mit NHN + 2.60 m (Küstenhochwasser HW 200) angegeben.

8. Artenschutz - Bauzeitenregelungen

8.1 Beseitigung von Gehölzen

Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erlaubt, also im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

8.1 Beseitigung von Gebäuden

Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gebäuden ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gebäudebrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 15.08. erlaubt, also im Zeitraum vom 16.08. bis zum 28.02. zulässig.

9. Externe Kompensation

Zur Kompensation von Eingriffen werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Abbuchung von 211 m² und 2.232 m² insgesamt 2.4443 m² Fläche von der Poolfläche in Mehlby (Flurstück 71/1, Flur 5, Gemarkung Mehlby), die als Obstbaumfläche entwickelt wird. Hier werden 11 Obstbäume gepflanzt.