

# Stadt Kappeln

## Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung „Schleiterrassen“ Text (Teil B)

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 (2) BauNVO nicht zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig:

- in den Baufeldern WA 1– 20 und 24 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- in den Baufeldern WA 21 bis 23 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 – Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 – die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, deren maximale Verkaufsfläche 300 m<sup>2</sup> nicht überschreitet

1.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA 1 bis 24 folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

1.2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Baufeldern 1 bis 9, 11 bis 13, 22 bis 24 maximal nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.  
In den Baufeldern 1, 4, 11 und 14 bis 16, 22 bis 24 ist bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

1.2.3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Baufeld WA 10 maximal 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB ist in den Baufeldern WA 14 bis 21 auch die Errichtung von Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Im WA 18 bis 20 darf die zulässige Grundfläche nach § 16 (2) Nr. 1/§9 (4) BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.

### 3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß. § 18 BauNVO

3.1 In den Baufeldern WA 1, 5 bis 23 darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens maximal 30 cm über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bzw. Fahrwegeliegen.  
Bei Grundstücken, die vom mittleren Niveau des Erschließungsabschnittes ansteigen, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden (s. Skizze im Ursprungsplan).

- 3.2 Abgrabungen außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur für Garagenzufahrten und für Terrassen zulässig, die unmittelbar an das Gebäude grenzen und eine Tiefe von 4,00 m nicht überschreiten.
- 3.3 Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Fläche sind nur zur Anpassung an das Straßenniveau im Vorgartenbereich von Grundstücken zulässig, die vom mittleren Niveau der Erschließungsanlage abfallen (zwischen Erschließungsanlage und Baukörper).
- 3.4 In den Baufeldern WA 1, 5 bis 13 und 22 darf die Oberkante baulicher Anlagen 8,00 m und in den Baufeldern WA 21, 23 und 24 darf die Oberkante baulicher Anlagen 9,00 m nicht überschreiten, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe.

#### **4. Nebenanlagen gem. 14 (1) BauNVO im WA 1, 5 - 24**

- 4.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings sind diese dann komplett auf die festgesetzte GRZ mit anzurechnen. Der § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO ist hierbei nicht anzuwenden.
- 4.2 Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,75 m und je Baugrundstück bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Ausgenommen davon sind die Baufelder WA 15 bis 21. Hier können die Grundflächen für Nebenanlagen max. 50 m<sup>2</sup> pro Gebäude betragen, bis zu einer Höhe von 2,75 m.

#### **5. Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO im WA 5 - 24**

- 5.1 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings sind diese dann komplett auf die festgesetzte GRZ mit anzurechnen. Der § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO ist hierbei nicht anzuwenden.
- 5.2 Im Bereich der Baufelder sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn die Rückseite maximal 9,00 m von der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entfernt ist.
- 5.3 Im Bereich der Baufelder WA 1 und WA 10 sind auf dem Baugrundstück je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

#### **8. Hochwasserschutz**

- 8.1 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 – sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstigen Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülungen und Wellenkräfte zu sichern.
- 8.2 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 – müssen Räume mit gewerblicher Nutzung auf NHN + 3,00 m angeordnet werden, Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- 8.3 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 – sind Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe, z.B. Tanklager, auf mindestens NHN + 3,50 m herzustellen.

- 8.4 Für die innerhalb der Nutzungsverbotszonen an den Steilufeln. § 78 (2) LWG SH, festgesetzten Grünflächen – Hausgärten -, gelten die entsprechenden in § 78 WasG SH genannten Vorschriften. Ausnahmen gemäß § 78 (4) LWG SH können zugelassen werden für Oberflächenbeläge ohne Fundamente (z.B. Terrassenbeläge). Vorgesehene Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.

## 10. Bauweisen

Innerhalb der Baufelder WA 14 bis 17 ist in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Einzelhäusern und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand, ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO (50 m), zulässig.

Innerhalb der Baufelder WA 18 bis 20 sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Hausgruppen ohne Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO (50 m), zulässig.

## 11. Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb der in den allgemeinen Wohngebieten WA 22, 23 und 24 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für die dem Schlafen dienende Räume (Schlaf-, Kinderzimmer und Ein-Raum-Appartements), zum Schutz der Nachtruhe, sofern der hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftung vorzusehen.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO für WA 1, 5 - 24

### 12.1. Dächer

- 12.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer (Krüppelwalm 60°) mit einer Dachneigung von 25° bis 50° herzustellen. Flachdächer sind auch zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig.

Es sind Dachpfanneneindeckungen aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen vorzusehen. Die Verwendung von glasierten Dachpfannen und Dachpfannen die eine Blendwirkung ausüben können, ist ausgeschlossen. Flachdächer können auch als Gründächer ausgebildet werden.

Bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen ist in den Baufeldern WA 1 bis 13, 22 und 23 die Anordnung eines zusätzlichen oberirdischen Geschoss (Staffelgeschoss) ausgeschlossen.

- 12.1.2 Nebendachflächen sind bis zu 20° der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.

### 12.2 Außenwände

Außenwände sind aus Sichtmauerwerk in rot, gelb, weiß oder anthrazit oder als geputzte bzw. geschlämmte Außenwandflächen in den Farbtönen weiß, grau oder hellgelb zulässig. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

Untergeordnete Bauteile sind bis zu 50% der Gesamtsichtflächen auch in Glas, Holz, Metall oder Kunststoff zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbton zu gestalten. Außenwände von geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise zulässig.

### **12.3 Einfriedigungen**

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen oder als begrünte Steinwälle herzustellen.

Einfriedigungen technischer Art (Zäune, Mauern) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Heckenanpflanzung zulässig.

### **12.4 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an Fassaden im Erdgeschoss zulässig.

Die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht zulässig.

### **12.5 Anlagen zur Energiegewinnung**

Solaranlagen sind gemäß § 63 (1) Nr. 3a) der LBO S-H an Dach- und Außenwandflächen zulässig. Solaranlagen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise maximal bis zu 2,00 m überschreiten.

## **13. Grünordnung**

13.8 Die innerhalb der festgesetzten Grünflächen – Schirm- und Begleitgrün – festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind als mittelkronige, standortgerechte Laubbäume, Hochstamm mit durchgehenden Leittrieb, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 – 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

13.12 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder –schüttungen sind nur auf maximal 5% der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden wasserdurchlässig als lebendige Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **Hinweise:**

**Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 74 gelten für die 3. Änderung weiterhin**

**Alle übrigen Festsetzungen des am 07.03.2018 in Kraft getretenen BP 74 gelten weiterhin. Das gilt z.B. auch für alle textlichen Festsetzungen im Bereich der sonstigen Sondergebiete – Sportboothafen -, da diese Bereiche nicht von dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 betroffen sind.**

Zarpen, den 01.06.2021  
Stadtplanung Reggentin