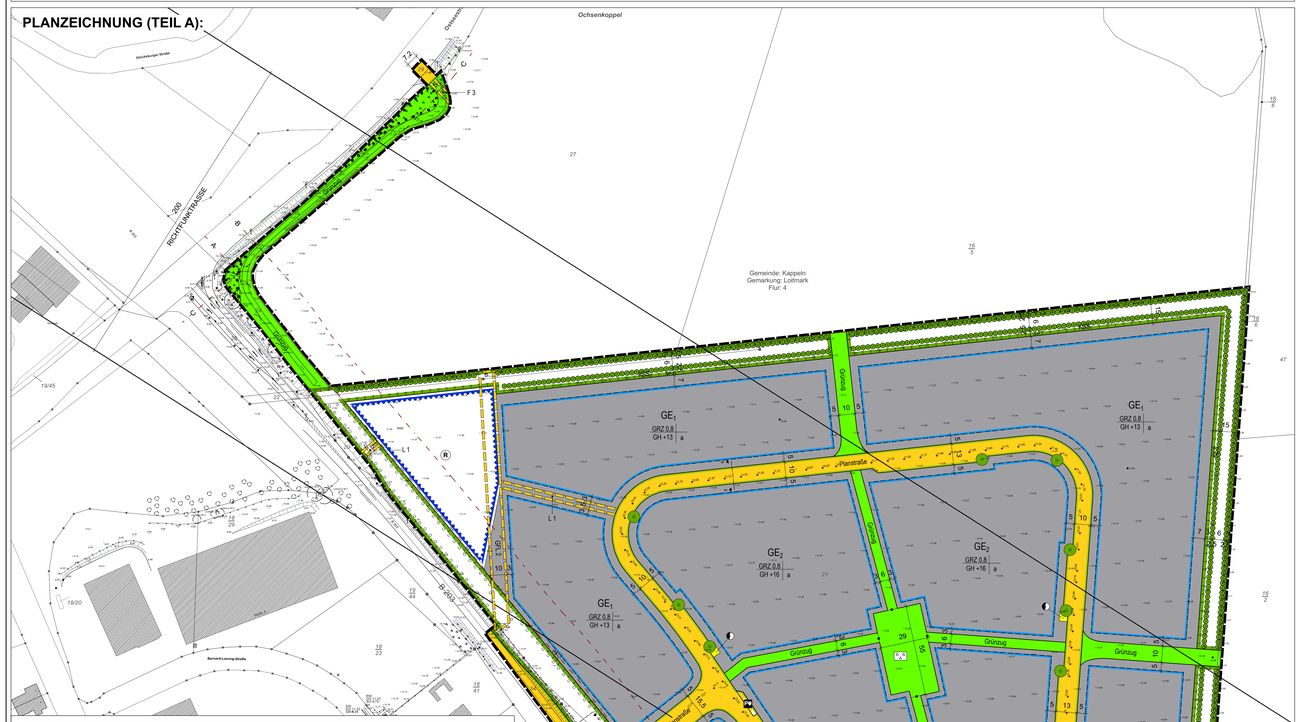
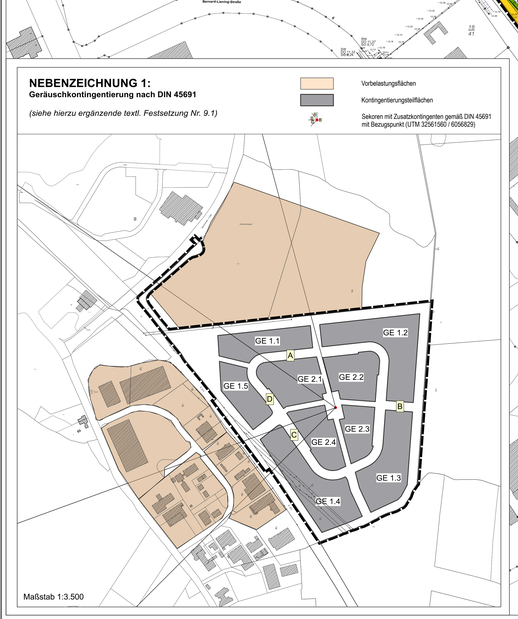
SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83
"Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203/ Ostseestraße"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



NEBENZEICHNUNG 1:
Geräuschkontingentierung nach DIN 45691

(siehe hierzu ergänzende textl. Festsetzung Nr. 9.1)



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert am 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlagen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 8 BauNVO

- GE — Gewerbegebiet
- z.B. GE_1 — Bezeichnung von Teilgebieten des Gewerbegebietes

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO

- z.B. GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH + 13,0 — Gebäudehöhe in Metern, als Höchstmaß

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB i.v.m. § 22 und 23 BauNVO

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Öffentliches Parken und Laden von Elektrofahrzeugen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

6. Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- A - A — Zweckbestimmung: Parkanlage ("Grüne Mitte")
- Grünzug — Zweckbestimmung: Grünzug

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- R — Regenrückhaltebecken

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- KSS — Maßnahme: Knickschutzstreifen
- Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichen Grund
- Anpflanzung und Pflege von Knicks
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern *- siehe Teil B. Text Nr. 7 -*
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern *- siehe Teil B. Text Nr. 6 -*

9. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- z.B. GFL 1 — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte *- siehe Teil B Text Nr. 5.1 bis 5.3 -*
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung — § 1 Abs. 4 BauNVO

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

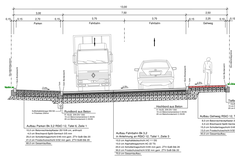
- Erhalt und Nachpflanzung von Knicks (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG)
- Abgrenzung der 20 m Anbauverbotszone zur Bundesstraße (§ 9 FStrG)
- Abgrenzung der 40 m Baubeschränkungszone zur Bundesstraße (§ 9 FStrG)
- Abgrenzung der 15 m Anbauverbotszone zur Kreisstraße (§ 29 StrWG)
- Richtfunktrasse mit Höhenbeschränkung für bauliche Anlagen von 35,28 m ü.NHN

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

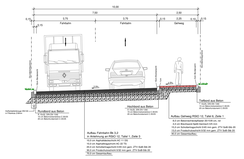
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 37 — Flurstücksbezeichnung
- 12,40 — bestehende Geländeoberfläche in Metern, bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
- 11,77 — Geplante Höhe Fahrbahnoberkante in Metern, bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
- 0,3 — Bemaßung in Metern

unverbindliche Schnittzeichnungen (M 1:200):

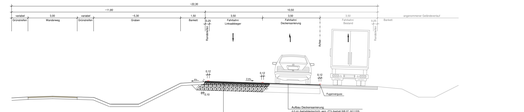
Schnitt a-a (Planstraße)



Schnitt b-b (Planstraße)



Schnitt c-c (B 203)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind folgende Arten von Nutzungen bzw. Arten von Betrieben und Anlagen unzulässig:
a.) Eigenständige Lagerplätze
b.) Betriebe oder Anlagen mit Außenlagerung von Geräten, Paletten, Schrottfahrzeugen und Schrott und sonstigen Stoffen aller Art
c.) Speditions- und Logistikbetriebe
d.) Einzelhandelsbetriebe
e.) Tankstellen und Tankstellen (davon ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge, sog. "Stromtankstellen")
f.) Vergnügungsstätten
g.) Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsfirmen und -Kitchen, deren Zweck auf dem Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
h.) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

1.1.1 Abweichend von d.) können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 qm Geschossfläche als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- dieses gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 qm Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks oder des holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.1. 2. Satz, dritter Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche nach Ziffer 1.1.1 sind die Verkaufsflächen auf Nutzflächenebenen in nicht Vollgeschossen mitzurechnen, die von ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Abweichend von a.) können Tankstellen als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie zum Betanken von Fahrzeugen mit regenerativen Energien (z.B. Wasserstoff und Bio-LNG) dienen.

1.3 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen eines auf dem Grundstück oder eines innerhalb des Gefunzgebietes vorhandenen Betriebes stehen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

2.2 Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch betriebsbedingte Technikaufbauten und technische Anlagen (zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen, Antennenanlagen) um bis zu 3,0 m auf höchstens 20% der Gebäudefläche zulässig. Von der vorgenannten Begrenzung auf höchstens 20% der Gebäudefläche bleiben solartechnische Anlagen (Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen) unberührt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1 In den Gewerbegebieten gilt die abweichende Bauweise [a], nach der bei offener Bauweise Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Offene Stellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie Einfriedungen sind zulässig.

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

4.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug" sind als Wegeverbindung und extensive Wiesenflächen mit Baumreihen zu entwickeln.

4.2 Die öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen sind spätestens mit Fertigstellung der Straßenverkehrsflächen vollständig herzustellen.

5 Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die festgesetzten Leitungsrechte (L 1) umfassen die Befugnis des Ver- und Entsorgungsunternehmens unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Begründete sind die Ver- und Entsorgungsunternehmen des Plangebietes.

5.2 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 2) umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Bewirtschaftung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Begünstigte sind die SH Netz AG sowie deren Rechtsnachfolger.

5.3 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 1) umfasst die Befugnis zugunsten der Eigentümer der Flurstück 27, Flur 4, Gemarkung Kopperby über die Ostseestraße anzufahren. Begünstigte ist der Eigentümer des Flurstücks bzw. Pächter des vorgenannten Flurstücks. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Fahrrecht können zugelassen werden.

6 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1 Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

6.2 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7 Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.

7.2 Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

7.3 An den der Planstraße [und den Freihaltebrasen / Grünflächen] zugewandten Grundstücksgrenzen ist je angefangene 20 m Grundstückslänge ein Baum zu pflanzen.

7.4 In den Grünzügen ist je angefangene 15 m Länge ein Baum zu pflanzen.

7.5 In den festgesetzten Flächen mit der Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine einfache Baumreihe (Stückzahl) bzw. eine doppelte Baumreihe (entlang der Bundesstraße) zu pflanzen.

7.6 Auf ebenerdigen, nicht überdachten Pkw-Stellplatzanlagen ist je angefangene 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

7.7 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren mit Kfz zu sichern. Steinsätze für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

7.8 Einfriedungen zur Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen gegenüber den Maßnahmenflächen und öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in der Grünfläche grundstücksseitig integriert sein können, zulässig. Lamellen- und Flechtzäune sind nicht zulässig.

7.9 Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 bis 1,50 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Die Wallkrone ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m zu bepflanzen. Alle 30 m ist ein Überhälter zu pflanzen.

7.10 Der äußere Knick kann alternativ auf bis zu 20 % der Länge als Baumreihe auf einem Wiesenstreifen angelegt werden.

7.11 Die Knickschutzstreifen als Wildkrautsäume zu entwickeln und einmal jährlich in der zweiten Jahreshälfte zu mähen; das Mähgut ist zu entfernen.

7.12 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste):
Anpflanzung von Bäumen
standortgerechte und klimaangepasste, mittelkronige Laubbaumarten in verschiedenen Wuchsformen
standortfest festgesetzte Bäume und Bäume entlang der vorderen Grundstücksgrenzen:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
sonstige Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang
Bepflanzung von Knicks
standortgerechte, heimische Laubhecken
Überhälter: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x verpflanzt mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang
sonstige Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, 100/125 cm
Straucharten: Strauücher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm
Hecken
Buche, Hainbuche, Weißdorn, Liguster
heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm
3-4 Pflanzen pro lfm

7.13 In den Gewerbegebieten GE₁ sind die Dachflächen der Gebäude mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Aufbauten dienen.
Der Anteil der Ausnahmefläche darf 20 % der jeweiligen Gesamtdachfläche nicht überschreiten. Der ergänzende Einsatz von Photovoltaik-Anlagen bleibt davon unberührt.

7.14 Im gesamten Geltungsbereich sind Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach- oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen.

8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Die Maßnahmenflächen (Knickschutzstreifen) sind mit Einschließungsbeginn während der gesamten Bauzeit mit festen Bauzäunen gemäß den Vorschriften der DIN 18920 zum Schutz des Bodens abzugrenzen. Ausgenommen ist der Knickschutzstreifen entlang der Ostseestraße und des Wegebaus.

8.2 Private Grünflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens ersetzlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

8.3 Die innerhalb von Grünflächen und Maßnahmenflächen geführten Gehwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ein befestigter Schlemmbelag ist hierbei bis zur halben Breite zulässig.

8.4 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten und befestigten Flächen wieder herzustellen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

8.5 In den öffentlichen Grünzügen sind Verdrustungsmulden anzulegen.
8.6 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer beeinflussten Ansammlung des wegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind nicht zulässig.
8.7 Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekapselte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (< 3000 Kelvin) zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der randlichen Knicks ist zu vermeiden.

9 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Lärmemissionen die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	LEK, Tag [dB(A)]	LEK, Nacht [dB(A)]
1.1	58	42
1.2	58	42
1.3	60	46
1.4	60	46
1.5	60	44
2.1	59	44
2.2	59	44
2.3	60	46
2.4	60	46

Erläuterungen
Lev Emissionskontingent

Tabelle: Emissionskontingente, Emissionsorte 1bv

Für in den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Richtungssektoren B bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent LEK der einzelnen Teilflächen durch LEK[k]=LEK,[xa] ersetzt werden:

Richtungssektor für Teilflächen (Bezugspunkt: UTM 32 /WGS84; x = 561560; y = 6056829) (0° im Norden rechtsdrehend)	Anfang/Ende	Zusatzkontingent LEK[dB] Nacht
Sektor B	zw. 348°/225°	7
Sektor C	zw. 225°/250°	1
Sektor D	zw. 250°/358°	14

Tabelle: Zusatzkontingente für die Richtungssektoren der Richtungsdefinition

10 Planexterne Flächen für Ausgleich und Ersatz

10.1 Den Eingriffen in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften, hier Ackerschutz Feldlerche, werden 7,5 ha Fläche aus der Ausgleichsfläche Ahlefeld-Bistensee, Flurstück 15, Flur 4, Gemarkung Ahlefeld als planeterne Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

10.2 Den Eingriffen in das Schutzgut Boden werden überlagernd zum artenschutzrechtlichen Ausgleich Feldlerche 4.32843 ha Fläche aus der Ausgleichsfläche Ahlefeld-Bistensee, Flurstück 15, Flur 4, Gemarkung Ahlefeld als planeterne Kompensationsmaßnahme zugeordnet.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO SH)

11 Dachgestaltung

11.1 In den Gewerbegebieten sind als Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad zulässig.

11.2 Die Dachflächen der Hauptbaukörper sind in roten, rotbraunen, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien und ausschließlich in einer Farbe oder als Dachbegrünung auszuführen. Im gesamten Plangebiet sind dauerhaft glänzende und stark reflektierende Eindeckungsmaterialien als Dacheindeckung unzulässig. Solartechnische Anlagen (Photovoltaik- sowie Solarthermie-Anlagen) sind davon ausgenommen.

12 Gestaltung der Außenwandflächen

12.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in einem hellen Farbton mit einem Remissionswert / Helltbezugswert (HBW) von mindestens 60 herzustellen.

12.2 Glänzende Oberflächenmaterialien sowie Bauteile und Materialien, die dauerhaft Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen anregen können, sind unzulässig.

12.3 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude mit einer Länge von mehr als 40 m sind durch vertikale bzw. horizontale Architekturelemente zu gliedern. Die Gliederung kann auch durch Fassadenbegrünungen erfolgen.

13 Werbeanlagen

13.1 Anlagen für die Außenwerbung mit hinnewieskrisgerichtetem, stark leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

13.2 Fahnenmasten sind als Werbeanlagen bis zur maximalen Gebäudehöhe (GH) der jeweiligen Baufläche zulässig.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

14 Anbauverbotszone an der Bundesstraße (§ 9 FStrG)

14.1 Länge der Bundesfernstraßen nicht entnitiert werden
1. Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

14.2 In Bezug bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn
1. bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
2. bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
(§ 9 Abs. 2 FStrG)

IV. HINWEISE

15 Denkmalschutz/ Archäologische Denkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmitteilbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzern oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

16 Altlasten, Altablagerungen
Sollten während der Erdarbeiten vor Ort Bodenverunreinigungen, unnatürliche Bodenverfärbungen oder Abfallablagerungen festgestellt werden, so sind diese der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich schriftlich anzuzeigen und die Arbeiten bis auf weiteres einzustellen.

17 Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen, etc.) im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelräumdienst direkt zu benachrichtigen.

18 Schutz des Mutterbodens
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwichtung oder Vergeudung zu schützen. Für den Bodenaitrag ist ein Bodenmanagement mit Angaben über den Vertrieb des Bodens getrennt nach Mutterboden und Unterboden aufzustellen. Dabei ist so viel wie möglich von Ort zu verwerten.
Für die Erd- und Einschleifungsarbeiten sind Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz konkret zu benennen.

19 Artenschutz
Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Unvermeidbare Gehölz- und Gebüschentnahmen im Zeitraum außerhalb der Brutzeit und gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG vom 1.10. bis zum 28./29.2.
- Baufeldräumung zum Schutz für Bodenbrüter nur vom 1. August bis 30.März bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Beatschkontrolle durch eine fachkundige Person.

20 Ausschluss von Schottergärten
Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 LBO Schleswig-Holstein wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ist nicht zulässig), soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Fläche entgegenstehen.

21 Brandschutz
Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – und W 331 – Hydrantenrichtlinie mit 96 m3/h über 2 h sicherzustellen.
Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind - ggf. im Plangebiet - so anzuordnen, dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW –Regelwerks zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 – 100 m angesehen.

22 DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien
Die in der Begründung genannten und den textlichen Festsetzungen zugrunde legenden DIN-Vorschriften, Normen und Richtlinien können im Bauamt Bauverwaltung der Stadt Kappeln, Reeperbahn 2, 24376 Kappeln, zu den Öffnungszeiten des Amtes eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung am 19.07.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.11.2022 durch Abdruck im Schlei Boten, die Veröffentlichung auf www.kappeln.de und durch Hinweis an der Bekanntmachungstafel im Rathaus erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 06.12.2022 bis zum 13.01.2023 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 05.12.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss der Stadt Kappeln hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung waren in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und konnten unter der Adresse _____ eingesehen werden.
Zusätzlich haben die Unterlagen während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB als anders leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit öffentlich ausgelegen.

Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann elektronisch per E-Mail an _____ übermittelt bzw. schriftlich oder zur Niederschrift gefertigt gemacht werden können, am _____ durch Abdruck im Schlei Boten, durch die Veröffentlichung auf www.kappeln.de und durch Hinweis an der Bekanntmachungstafel im Rathaus ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet der Planentwürfe und der nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurde ins Internet unter _____ zur Beteiligung der Öffentlichkeit eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

_____, den _____ Stadt Kappeln _____

_____
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Stoll)

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

_____, den _____

_____
(Siegelabdruck) (Leiter des Katasteramtes)

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

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am _____ von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kappeln, den _____ Stadt Kappeln _____

_____
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Stoll)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kappeln, den _____ Stadt Kappeln _____

_____
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Stoll)

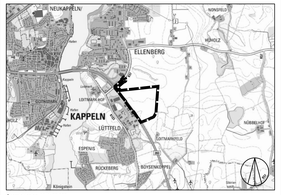
11. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung wurde der Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind 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 _____ Stadt Kappeln _____

_____
(Siegelabdruck) (Bürgermeister Stoll)

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein in der Fassung vom 05. Juli 2025, zuletzt geändert am 12. Dezember 2024 (GVOBl. S. 875, 928), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Kappeln vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 83 "Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203/ Ostseestraße" für das Gebiet nordöstlich des Gewerbegebietes Bernard-Liening-Straße in Loitmark, bestehend aus den Flurstücken 16/8 (teilweise), 18/32, 19/41, 19/43, 21, 23, 24, 29 (teilweise), 34 (teilweise) der Flur 4, Gemarkung Loitmark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M 1: 25 000

SATZUNG DER STADT KAPPELN,
KREIS SCHLESWIG-FLENSBURG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 83

"Interkommunales Gewerbegebiet an der B 203/ Ostseestraße"

für das Gebiet
nordöstlich des Gewerbegebietes Bernard-Liening-Straße in Loitmark

Fassung vom: 17.10.2025

Verfahrensstand: Entwurf zur Betei