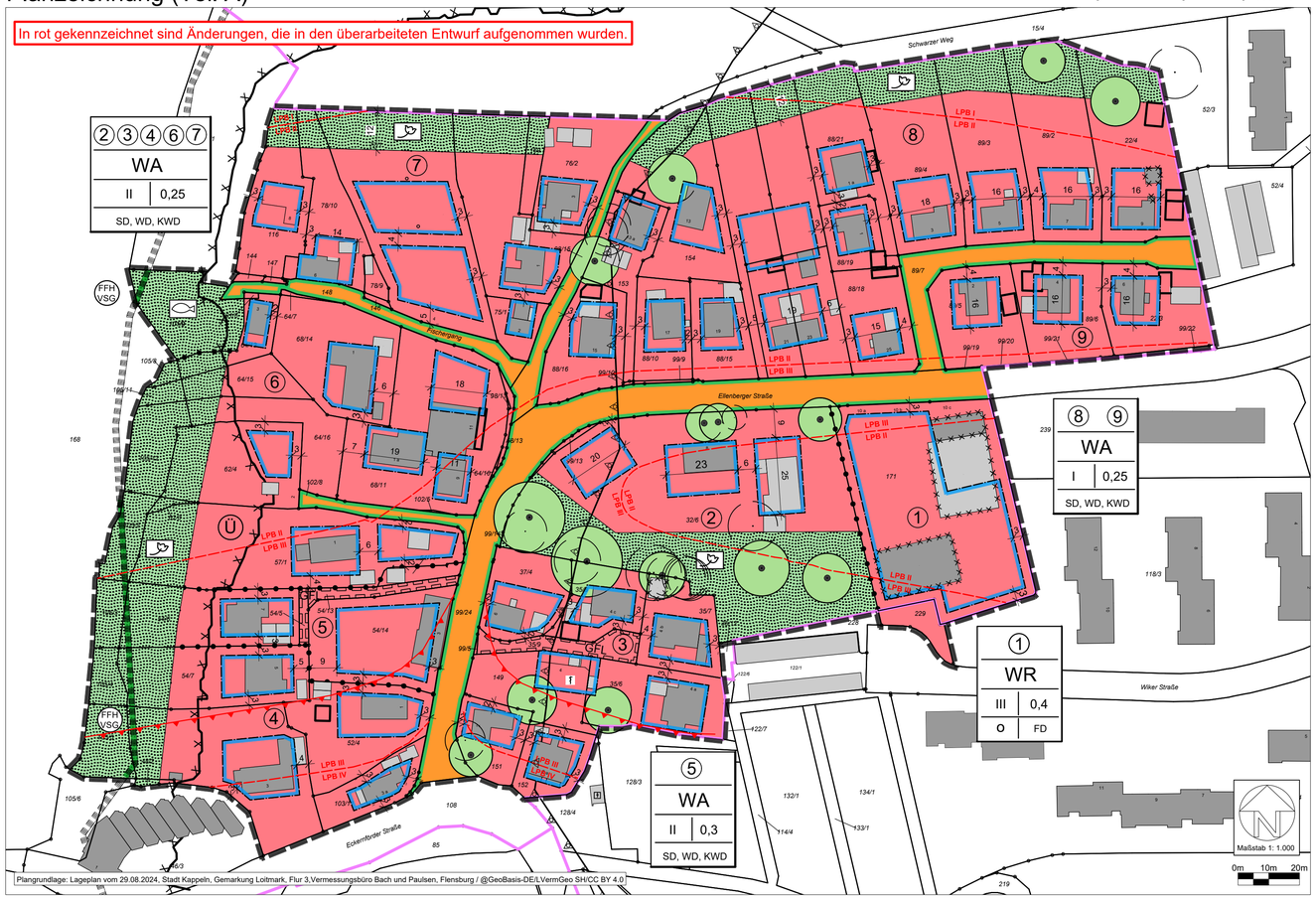
Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 97 "Alt - Ellenberg"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 97 "Alt - Ellenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 2017.

In rot gekennzeichnet sind Änderungen, die in den überarbeiteten Entwurf aufgenommen wurden.



Plangrundlage: Lageplan vom 29.08.2024, Stadt Kappeln, Gemarkung Loitmark, Flur 3,Vermessungsbüro Bach und Paulsen, Flensburg / @GeoBasis-DE/LVermGeo SH/CC BY 4.0

Text (Teil B)

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

1.1. Reines Wohngebiet *(§ 3 BauNVO, § 1 Abs. 5 u. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, §13 a BauNVO)*

1.1.1. Die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.1.2. Ferienwohnungen nach §13 a BauNVO und Gebäude für Ferienwohnungen sind unzulässig.

1.2. Allgemeines Wohngebiet *(§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 u. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO, §13 a BauNVO)*

1.2.1. Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2.2. Ferienwohnungen nach §13 a BauNVO sind nur als Räume mit einer untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung zulässig. Als untergeordnet gilt maximal eine Einheit pro Wohngebäude bei maximaler Inanspruchnahme von 40 % der Geschossfläche. Ferienwohnungen sind in Nebengebäuden unzulässig. Gebäude für Ferienwohnungen sind unzulässig.

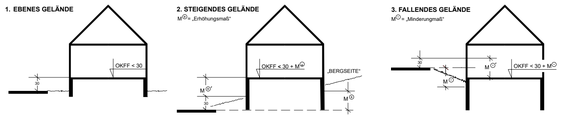
1.2.3. Die Regelung Ziffer 1.2.2 gilt nicht soweit eine Nutzungsgenehmigung vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vorlag.

2. Höhe baulicher Anlagen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)*

Die Höhe baulicher Anlagen bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (vgl. Ziff. 3) darf im Allgemeinen Wohngebiet (Teilgebiete 2 - 9) höchstens 8,50 m und im Reinen Wohngebiet (Teilgebiet 1) höchstens 11 m betragen.

3. Höhenlage der Gebäude *(§ 9 Abs. 3 BauGB)*

[1]Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen (OKF EG), jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher als 0,30 m über der mittleren Gradientenhöhe der verkehrlichen Erschließung des jeweiligen Baugrundstücks dienenden Straßenabschnitts liegen. [2]Bei ansteigendem Gelände erhöht, bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage jeweils um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche.



4. Grünordnung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 BauGB)*

4.1. Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gartenland" sind keine baulichen Anlagen zulässig.

4.2. [1]Innerhalb der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bewirtschaftung Heringszaun" sind ausschließlich bauliche Anlagen für die Instandhaltung und Bewirtschaftung des Kappelner Heringszauns bis zu einer Grundfläche von max. 30 m² zulässig. [2]Zudem ist das vorübergehende Lagern der für die Bewirtschaftung genutzten Boote zulässig.

4.3. Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

5. Immissionsschutz *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

5.1. Den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen jeweils folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß ($erf.R'_{w,ges}$) der Außenbauteile in dB	
		Für Wohnräume	Für Büroräume
I	Bis 55	30	30
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

5.2. [1]Schlafräume und Kinderzimmer sind in dem südlichen Bereich der Teilgebiete WA 4, WA 5 und WA 3, die innerhalb der Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne desBundesimmissionsschutzgesetzes liegen auf der von der Hauptgeräuschquelle (Bundesstraße B203) abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. [2]Andernfalls ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels einer raumlufttechnischen Anlage vorzusehen.

5.3. Von den Festsetzungen nach 5.1 und 5.2 kann abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass durch geringere bzw. anderweitige Maßnahmen den Anforderungen an den passiven Schallschutz genügt wird.

6. Örtliche Bauvorschriften *(§ 86 LBO)*

6.1. Dacheindeckung: [1]Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen (Glanzgrad <30% nach DIN EN ISO 2813) in den Farbtönen rot bis braun oder dunkelgrau bis schwarz. [2]Weiterhin zulässig sind bei Wintergärten und Nebendächern transparente Eindeckungen.

6.2. Dachneigung: In den Teilgebieten 2 - 9 ist eine Dachneigung von 23° - 48° zulässig. Nebendächer sind auch in anderen Dachformen und -neigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.

6.3. Bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestehende Eindeckungen in Reet (Natur) dürfen erneuert werden.

6.4. In den Teilgebieten 2 - 9 darf die Traufhöhe des Hauptbauses, bezogen auf die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und definiert als Schnittpunkt zwischen Außenwandfläche und Dachhaut, max. betragen:
a) 3,50 m bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss
b) 6,00 m bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen

6.5. Die einschränkende Festsetzung der Ziffern 6.1, 6.2 und 6.4 sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten nicht für Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.

6.6. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird und diese die Dachflächen nicht überragen.

Hinweise

Stellplatzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Kappeln über die Herstellung notwendiger Stellplätze und Fahrradabstellplätze sowie die Ablösung der Herstellungspflicht und die Höhe der Ablösungsbeträge (Stellplatzsatzung vom 04.10.2022).

Artenschutz

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) zulässig.

Nach § 41 a BNatSchG sind Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind. Dementsprechend ist Beleuchtung im Außenbereich fledermaus- und insektenfreundlich herzurichten. Dazu hat die Verwendung von ausschließlich warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie deren Anbringung in möglichst geringer Höhe, nach unten abstxrahlender Ausrichtung zu erfolgen.

Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch Ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtende Flächen sichtbar sein.

Hochwasserrisiko_küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung

Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG).

DIN-Norm

Die o.g. DIN-Norm kann bei der Stadt Kappeln / Bauverwaltung während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

I. Festsetzungen

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

WR — Reines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1.1) *(§ 3 BauNVO)*

WA — Allgemeines Wohngebiet (vgl. Text Ziff. 1.2) *(§ 4 BauNVO)*

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

0,25 — Grundflächenzahl, z.B. 0,25 *(§ 16 BauNVO)*

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II *(§ 16 BauNVO)*

Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*

o — Offene Bauweise *(§ 22 BauNVO)*

Baugrenze *(§ 23 BauNVO)*

Verkehrsflächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)*

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Private Grünfläche

Zweckbestimmung: Gartenland (vgl. Text Ziff. 4.1)

Zweckbestimmung: Bewirtschaftung Heringszaun (vgl. Text Ziff. 4.2)

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

Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 4.3) *(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)*

Sonstige Planzeichen

Zulässige Dachformen: *(§ 86 LBO)*

SD, WD, KWD — Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach (vgl. Text Ziff. 5.1)

FD — Flachdach

GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Umgrenzungen der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

LPB II / LPB III — Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes *(§ 9 Abs. 7 BauGB)*

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebiets, zugleich Teilgebietsgrenze *(§ 16 Abs. 5 BauNVO)*

II. Nachrichtliche Übernahmen

Ü — Grenze des Hochwasserrisikogebiets (Referenzwasserstand +2,60 m NHN) *(§ 9 Abs. 6a BauGB)*

FFH VSG — Umgrenzung von FFH-Gebiet Schlei incl. Schleimünde / Europäisches Vorgelschutzgebiet Schlei *(§ 22 LNatSchG)*

Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens *(§ 35 LNatSchG)*

D — Eingetragenes Kulturdenkmal (lt. Denkmalliste Kreis Schleswig-Flensburg)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

1 — Nummer des Teilgebietes, z. B. 1

134 — vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 134

5 — Bemaßung in m, z.B. 5

vorhandene Haupt- und Nebengebäude

im Rahmen des Feldvergleichs (29.08.2024) festgestellter Gebäudebestand

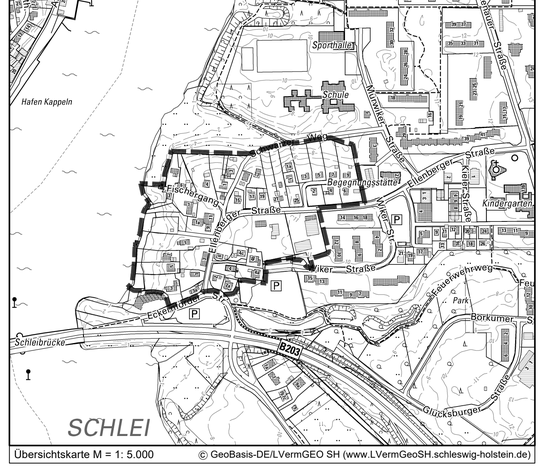
künftig fortfallendes bzw. bereits beseitigtes Gebäude

vorhandene Flurgrenze

Raum für Verfahrensvermerke

Raum für Verfahrensvermerke

Raum für Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk



Übersichtskarte M = 1: 5.000 © GeoBasis-DE/LVermGEO SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Stadt Kappeln
Bebauungsplan Nr. 97 "Alt - Ellenberg"

Stand: Entwurf (Erneute Behördenbeteiligung / Erneute Veröffentlichung, März 2026)

PLANUNGSBÜRO FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH • SÖNKE GROTH GbR
BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 • 254 81 FAX 0461 • 263 48 INFO@GRZWO.DE