

# Stadt Kappeln

## Bebauungsplan Nr. 97 „Alt-Ellenberg“

### Textliche Festsetzungen (Text Teil B)

- Vorentwurf 02/2025 -

#### 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. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2.2. Ferienwohnungen nach §13a 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 Gesamtwohnfläche. 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

(§ 16 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

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

#### 3. Höhenlage der Gebäude

(§9 Abs. 3 BauGB)

<sup>1</sup>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. <sup>2</sup>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. <sup>1</sup>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 m<sup>2</sup> zulässig. <sup>2</sup>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. Örtliche Bauvorschriften

(§ 86 LBO)

- 5.1. Dacheindeckung: <sup>1</sup>Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Eindeckungen (Glanzgrad <30% nach DIN EN ISO 2813) in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit. <sup>2</sup>Weiterhin zulässig sind bei Wintergärten und Nebendächern transparente Eindeckungen.
- 5.2. Dachneigung: In den Teilgebieten 2 – 11 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.
- 5.3. Bereits vor Inkrafttreten dieses Bebauungsplans bestehende Eindeckungen in Reet (Natur) dürfen erneuert werden.
- 5.4. In den Teilgebieten 2-11 darf die Traufhöhe des Haupthauses, 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
- 5.5. Die einschränkende Festsetzung der Ziffern 5.1, 5.2 und 5.4 sowie die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen gelten nicht für Carports, freistehende Garagen und Nebenanlagen.
- 5.6. 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 abstrahlender Ausrichtung zu erfolgen.*