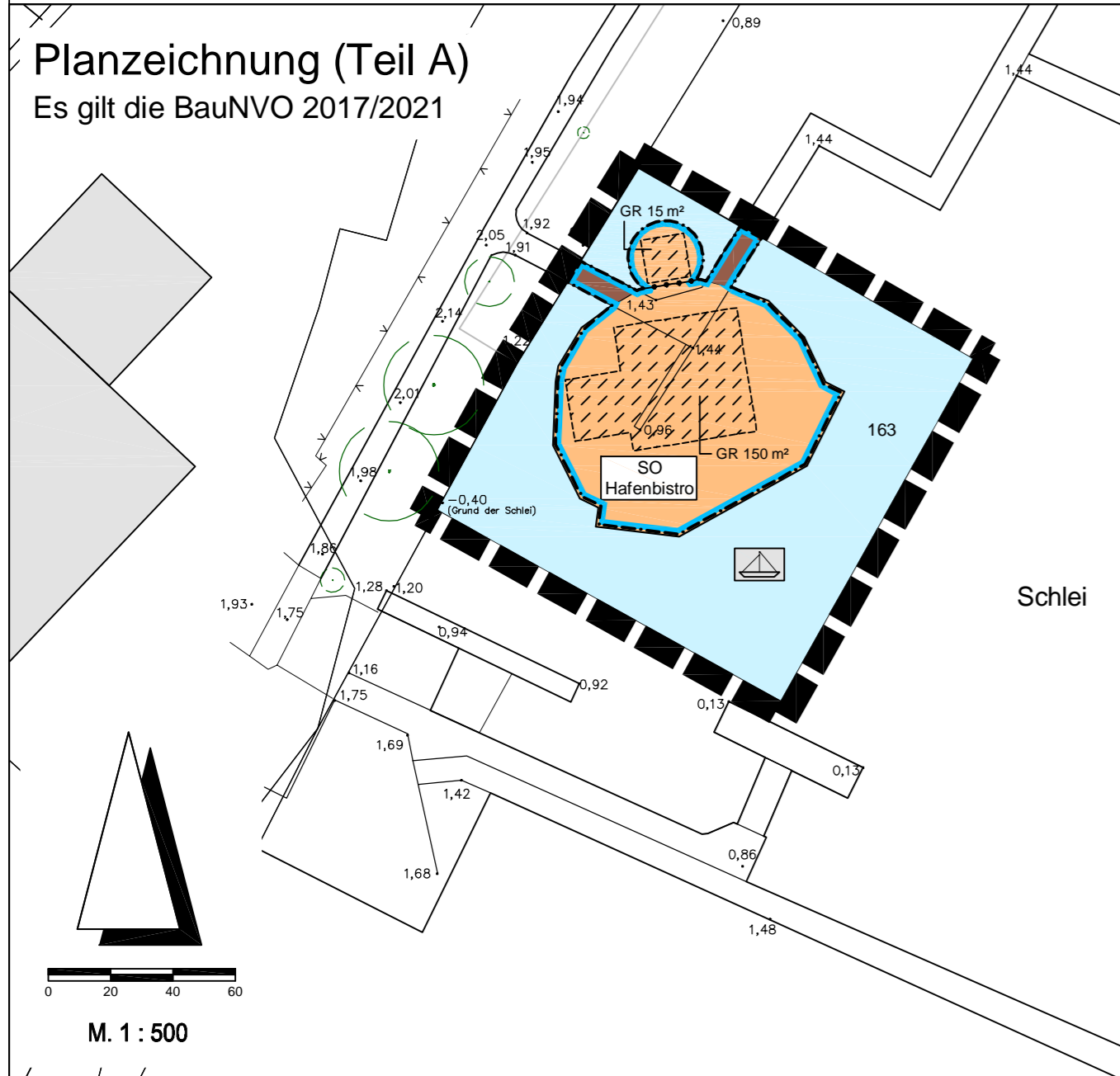


# Satzung der Stadt Kappeln über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 - Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3

Aufgrund des § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93 - für das 'Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3', bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Sonstiges Sondergebiet 'Hafenbistro'	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GR 150 m²	max. zulässige Grundfläche; hier: 150 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
<b>Wasserflächen</b>		
	Sportboothafen	§ 9 (1) 16 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 (5) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
163	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Lage der baulichen Anlagen	
	Bootsstege	

Die gegenüber dem Entwurf geänderten Textpassagen sind durch einen schwarzen Balken am linken Textrand kenntlich gemacht.

## Text (Teil B)

- 1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
  - 1.1 Sondergebiet - Hafenbistro** (§ 11 BauNVO)
 

Das Sondergebiet 'Hafenbistro' dient den Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Hafens.

Zulässig sind:

    - Anlagen und Einrichtungen für den Hafenmeister,
    - Anlagen und Einrichtungen zur technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes und des Sportboothafens,
    - gastronomische Betriebe, inkl. Außenbewirtungsbereiche, sowie
    - sanitäre Anlagen im Zusammenhang mit dem Gebiet und dem Sportboothafen.
  - 1.2 Sportboothafen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)
 

Die Wasserfläche 'Sportboothafen' dient der Unterbringung eines Sportboothafens.

Zulässig sind:

    - Stege, Bootsliegeplätze
- 2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)
  - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
 

Die Firsthöhe der baulichen Anlagen im Sondergebiet 'Hafenbistro' darf eine Höhe von max. 5,0 m über der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe nicht überschreiten.
  - 2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
    - 2.2.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude darf max. 2,00 m über NHN liegen.
    - 2.2.2 Die Oberkante der Plattform auf dem Steg darf max. 1,80 m über NHN liegen.
  - 2.3 Zulässige Grundfläche** (§ 19 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
    - 2.3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche gilt für Gebäude. Hierbei sind die Außenbewirtungsbereiche des Bistros nicht in die Berechnung der festgesetzten Grundfläche für die Gebäude mit einzubeziehen.
    - 2.3.2 Die max. zulässige Grundfläche für die Plattform auf dem Steg, auf der die Gebäude errichtet werden, beträgt 370 m².
- 3 Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 Abs. 1 LBO)
  - 3.1 Dächer
    - 3.1.1 Die Dächer der Gebäude im Sondergebiet 'Hafenbistro' sind nur als flach geneigte Dächern mit maximal 15° Neigung auszuführen.

Die Dacheindeckung darf nur aus nicht glänzendem und nicht reflektierendem Material bestehen.
  - 3.2 Fassaden
    - 3.2.1 Die Fenster der Gebäude im Bereich der Sondergebiete 'Hafenbistro' sind zu entspiegeln (Reflexionsgrad < 10%).
    - 3.2.2 Die Fassaden aller Gebäude im Plangebiet sind farbig zu behandeln. Als Farbtöne sind weiß, grau bis schwarz, beige, dunkelrot, dunkelblau, hellblau und gelb zulässig.
  - 3.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen
    - 3.3.1 Innerhalb des SO 'Hafenbistro' ist nur eine Werbeanlage zur Eigenwerbung, die nicht mehr als 0,80 m hoch und 3,00 m breit sein darf, zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht und transparenten Leuchtschildern. Fremdwerbung ist unzulässig.
    - 3.3.2 Von der Wasserstraße sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue mit Natrium-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Unzulässig sind auf die Wasserfläche, in die Umgebung bzw. in den Himmel gerichtete Beleuchtung, von außen an die Gebäudefassade gerichtete Strahler, ferner mit Ausnahme der für die Schifffahrt erforderlichen Lichtzeichen, jegliche blinkende oder flackernde Beleuchtung sowie beleuchtete Flächen und Werbeträger. (siehe auch: Nachrichtliche Hinweise)
    - 3.3.3 Im gesamten Bereich des Sportboothafens darf nur die zur Sicherheit und zur Benutzung erforderliche Außenbeleuchtung Verwendung finden.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.03.2021. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde durch die Stadtvertretung am 22.09. 2021 gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.10.2021 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 23.09.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.12.2021 bis zum 19.01.2022 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet gestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 

Kappeln, den ..... (Stoll) Bürgermeister
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
 

Schleswig, den ..... (Unterschrift)
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 

Kappeln, den ..... (Stoll) Bürgermeister
9. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während der Sprechstunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangkasten orts-

## NACHRICHTLICHE HINWEISE

### Belange der Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natrium\hichdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Die Forderung 'Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen', bezieht sich auch auf die Baustellenbeleuchtung und die Straßen- und Gehwegbeleuchtung.

Maßnahmen zur Unterhaltung sowie zum Aus- und Neubau der Bundeswasserstraße sind im Interesse des Wohles der Allgemeinheit und zur Abwehr von Gefahren für die Sicherheit und Leichtigkeit der Schifffahrt auf der Schlei, von den Festlegungen des Bebauungsplanes angenommen.

### Belange des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes

Die Schlei ist durch die Ostsee hochwassergefährdet. Zur Minimierung der Hochwassergefahren kann eine Genehmigung des Bistros durch Einhaltung unter anderem folgender küstenschutzrechtlicher Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt werden:

- Das Bistrotgebäude ist auftriebssicher zu verankern.
- Das Bistrotgebäude ist ab vorhergesagtem Wasserstand von 1,50 m über mittlerem Wasserstand mit steigender Tendenz (schwere Ostsee-Sturmflut) zu räumen und gegen Zutritt zu sichern. (Sturmflutwarnungen für die deutsche Ostseeküste werden durch das Bundesamt für Seeschifffahrt und Hydrographie herausgegeben.)
- Eine Wohnbelegung, auch kurzfristig, ist nicht zulässig.
- Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen ist nur gestattet, wenn die Behälter gegen Auslaufen, Verschieben und Aufschwimmen gesichert sind.

im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de und durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.

10. Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 93, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 

Kappeln, den ..... (Stoll) Bürgermeister

11. Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

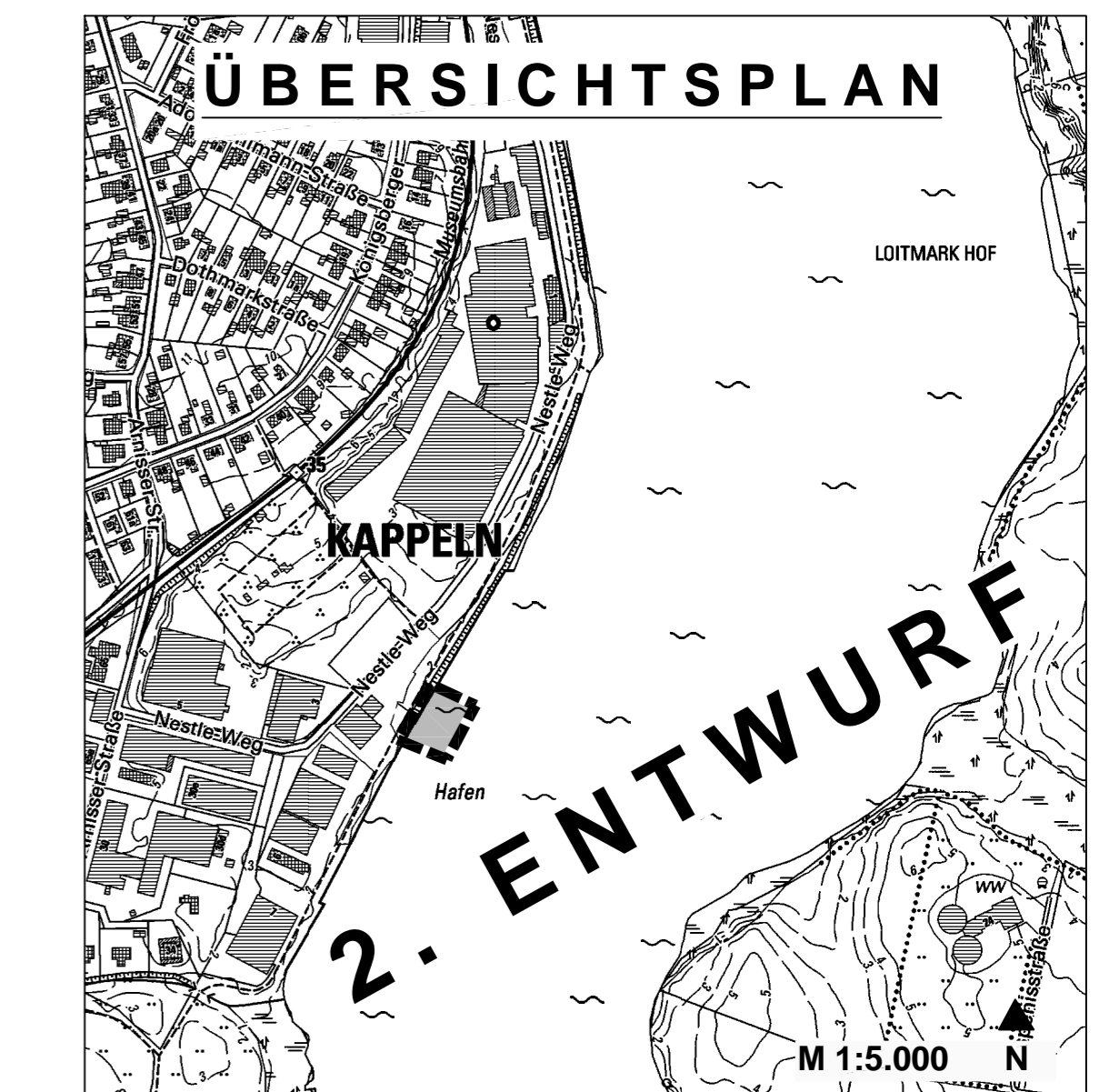
Kappeln, den ..... (Stoll) Bürgermeister

12. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 93 durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter www.kappeln.de 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 ..... (Stoll) Bürgermeister

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 93 DER STADT KAPPELN

## "Hafenbistro auf dem Bootssteg der Werft, Am Südhafen 3"



Stand: 22.02.2022