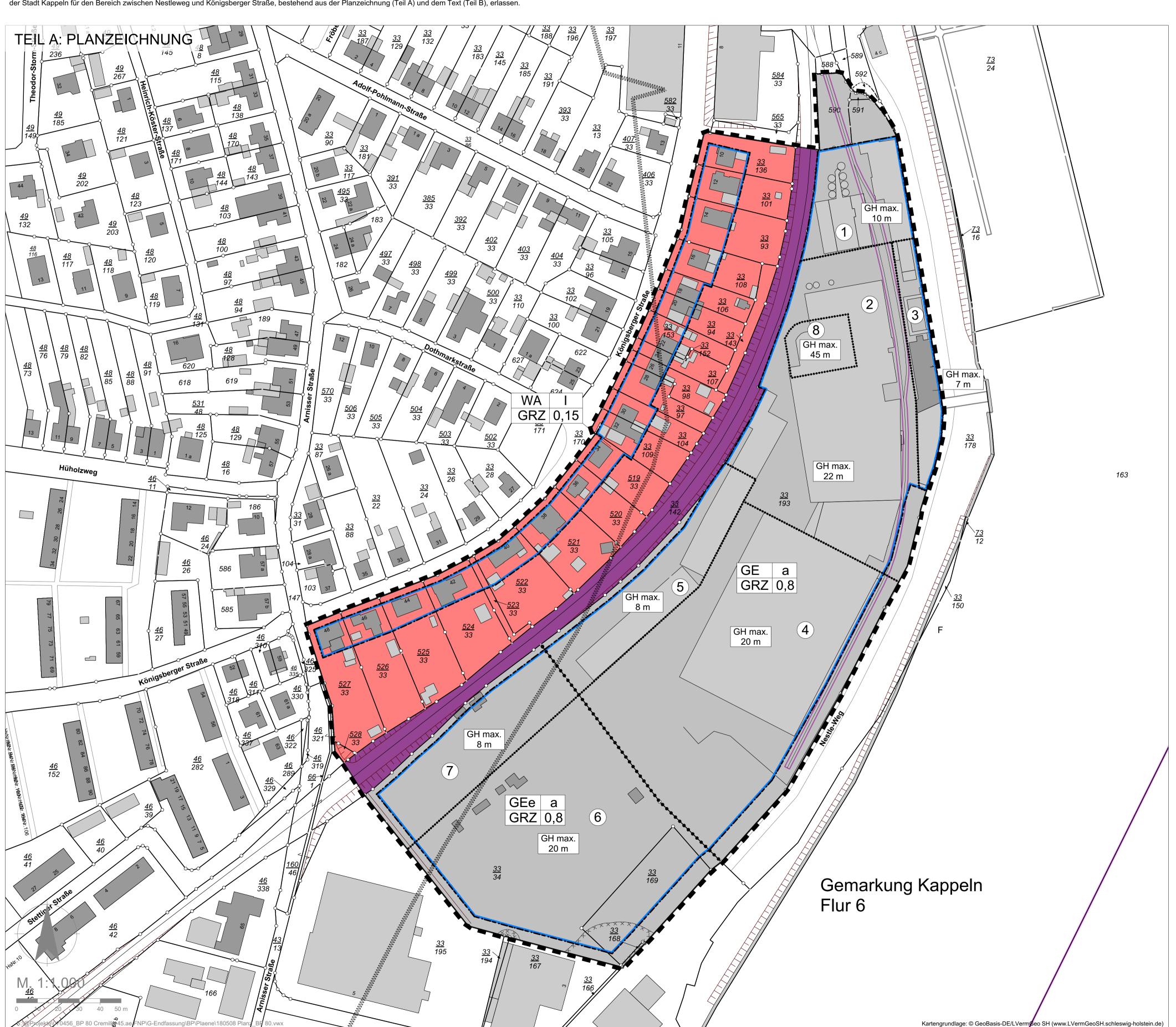
SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "CREMILK UND UMGEBUNG"

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN NESTLEWEG UND KÖNIGSBERGER STRASSE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3787).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.12.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 der Stadt Kappeln für den Bereich zwischen Nestleweg und Königsberger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- GEe eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH max. 10m maximale Gebäudehöhe in Metern
GRZ 0,8 maximal zulässige Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- __ Baugrenze
- abweichende Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)
- (1) Bezeichnung der Teilgebiete
- Gewässerschutzstreifen 150 m (§ 35 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Bahnanlagen, entwidmet

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung

 - Vorhandene Gebäude

TEIL B: TEXT

- I. PLANUNGRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind **allgemein zulässig**:

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Gartenbaubetriebe.

Unzulässig sind:

Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen.

1.2. Gewerbegebiete GE und GEe § 8 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

In den festgesetzten Gewerbegebieten GE und GEe sind allgemein zulässig:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

Verkaufseinrichtungen mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², wenn sie in einem räumlichen, funktionalen und produktionsbezogenen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen und der Gewerbebetrieb wegen der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbegebiet zulässig ist.

Unzulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe

- Vergnügungsstätten
- Bordellbetriebe.

1.3 Gliederung des Gewerbegebietes § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 sowie § 1 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden für die Betriebs- und Nutzungsflächen des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) in den Teilgebieten 6 und 7 werden folgende Geräuschemissionskontingente L_{EK} wird festgesetzt:

Geräuschemissionskontingent

(Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel - IFSP)

Tag Nacht
06:00 - 22:00 Uhr 22:00 - 06:00 Uhr
dB(A)/m² dB(A)/m²

GEe 60 47

Es sind nur solche Betriebe zulässig, die diese Festsetzungen einhalten.

<u>Nachweis</u>

 a) Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.

- b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach a) berechnet. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend TA Lärm.
- c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechnd TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.
- 2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO

2.1 Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl

In den Gewerbegebieten (GE und GEe) kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten, betriebliche Freiflächen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhenbezugspunkt

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der nächstgelegenen vorhandenen befestigten Grundstücksfläche.

2.3 Höhenentwicklung

Die festgesetzte zulässige maximale Gebäudehöhe gilt nicht für Schornsteine, technische Anlagen und Betriebsteile und Antennenträger.

2.4 Überschreitung der Gebäudehöhen

Im Teilgebiet 2 können die festgesetzten Gebäudehöhen auf einer Grundfläche von maximal 500 m² bis zu einer Gebäudehöhe von 50 m überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

In den Gewerbegebieten (GE und GEe) ist eine abweichende Bauweise mit Gebäuden über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

II. HINWEISE

1. Hochwassergefahren

Die Flurstückstücke 590 und 591 an der nördlichen Plangebietsgrenze des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 80 liegen gemäß Hochwasserrisikokarte des Landes Schleswig-Holstein teilweise im Hochwasserrisikogebiet. Der maßgebliche Referenzwasserstand für den Bereich des Plangebietes ist mit NN + 2.60 m (Küstenhochwasser HW 200) angegeben.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.09.2015.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck am 07.03.2017 im "Schlei-Boten", durch Veröffentlichung im Internet (www.kappeln.de) und Hinweis im Aushangkasten am 07.03.2017.

- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.03.2017 durchgeführt.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gern. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.02.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Planungsausschuss hat am 11.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.09.2017 bis 10.11.2017 während folgender Zeiten (Mo.-Fr. 8:00 12:30 Uhr und Do. nachm. 14:00 17:30 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.09.2017 und 27.09.2017 im "Schlei-Boten" und durch Hinweis im Aushangkasten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kappeln.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt. Ferner wurden die Beteiligungsverfahren über das Onlineportal www.bob-sh.de durchgeführt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 21.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme

Stadt Kappeln

eln,den......(Traulsen) Bürgermeister

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

Flensburg, den......Landesamt für Vermessung und Geoinformation

- 8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 80, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Stadt Kappeln

Schleswig-Holstein

(Traulsen) Bürgermeister

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

Stadt Kappeln

Kappeln, den 28.05.2018 (Traulsen) Bürgermeister

Stadt Kannalı

Kappeln, den 30.05.2018 (Traulsen) Bürgermeister

Obersichtskarte

Schule

Schule

Schule

Schule

Schule

KAPPELN

Hühalz

SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80 "CREMILK UND UMGEBUNG"

FÜR DEN BEREICH ZWISCHEN NESTLEWEG UND KÖNIGSBERGER STRASSE

BEARBEITUNGSPHASE: PROJEKT-NR.: PROJEKTBEARBEITER:
BEKANNTMACHUNG 070456 ISENSEE



STADTPLANER I ARCHITEKTEN I LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 | Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 | Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de