ZEICHENERKLÄRUNG :

1. FESTSETZUNGEN

PLANZEICHEN Art der baulichen Nutzung:	RECHTSGRUNDLAGE
SO — Sonstige Sondergebiete - Sportbootrhafen- SO 1, SO 2 und SO 3	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11Abs. 2 BauNVO
WA — Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung:		
GRZ 0,40	Grundflächenzahl , z. B. 0,40	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GFZ 0,80	Geschossflächenzahl , z. B. 0,80	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
I - II (T)	Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstgrenze, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
GH max 8,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe, z.B. 8,00 m	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Bauweise, Baugrenze:		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
D	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
ED	nur Hausgruppen zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO

Verkehrsflächen:	
	Strassenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung:
P	öffentliche Parkflächen
F	öffentlicher Fußweg
R	Abfahrt für Müll- und Feuerwehrfahrzeuge
	Bereich ohne Zu- und Abfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses:	
	Wasserflächen
	Wasserflächen mit Zweckbestimmung: Sportbootrhafen
2,00 m x Lea Peilung	Peilungslinie von Wasserflächen im Sportbootrhafen mit einer Wassertiefe von 2,00 m

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen:	
	Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung:
	Abwasser
	Regenwasseranlage
	Elektricität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen:	
	unterirdische Stromleitung

Grünflächen:	
	öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
	öffentliche Grünfläche - Schirm-und Begleitgrün -
	private Grünfläche - Grünanlage -
	private Grünfläche - Schutzgrün -
	private Grünfläche - Hausgärten -

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
M 1	Maßnahmenfläche, z. B. M1, siehe Text Teil B, Abs. 13
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	zu pflanzender Baum

Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Ausschlußplattform	Umgrenzung von Flächen für eine Ausschlußplattform
L 1	Mit Geh-, Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Zweckbestimmung: Leitungsrecht, z.B. L 1
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

PLANZEICHEN	
	bestehende Flurstücksgrenze
	geplante Grundstücksgrenze
	vorhandene Gebäude
	abzubrechende Gebäude
11 / 41	Flurstücksbezeichnung
+ 1,00	vorhandene Geländehöhe, bezogen auf NHN
+ 9,30	vorhandene Höhe in Straßenachse, bezogen auf NHN
+ 2,00 m	Geländehöhenlinie + 2,60 m, bezogen auf NHN
50,00	Abstandsbemaßung, z.B. 50,00 m
	vorhandener Baum
	entfallender Baum
	Böschung

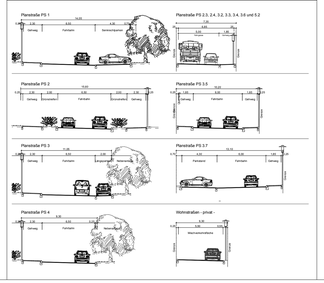
2a. Schema zu Art, Maß und Bauweise

WA	Art der Nutzung	①	Bauartbezeichnung
GRZ 0,40	Grundflächenzahl	I-II	Zahl der Vollgeschosse
GFZ 0,80	Geschossflächenzahl	a	Bauweise
GH max 8,00	Gebäudehöhe		Bauweise

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes Zweckbestimmung:	
B	gesetzlich geschützte Biotope	§ 30 BNatSchnG i.V.m. § 21 LNatSchG
	bestehender Knick	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes Referenzwasserstand NHN +2,60 m	§ 73 Abs. 1 WHG
	Nutzungsverbotszone an Steilufern	§ 78 Abs.2 LWG
	Bauverbotszone an Steilufern	§ 80 Abs.1 Nr. 3 LWG
	Schutzzone Flächen am Gewässern	§ 35 Abs.2 LNatSchG

4. STRASSENPROFILE M.1:200



SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DEN

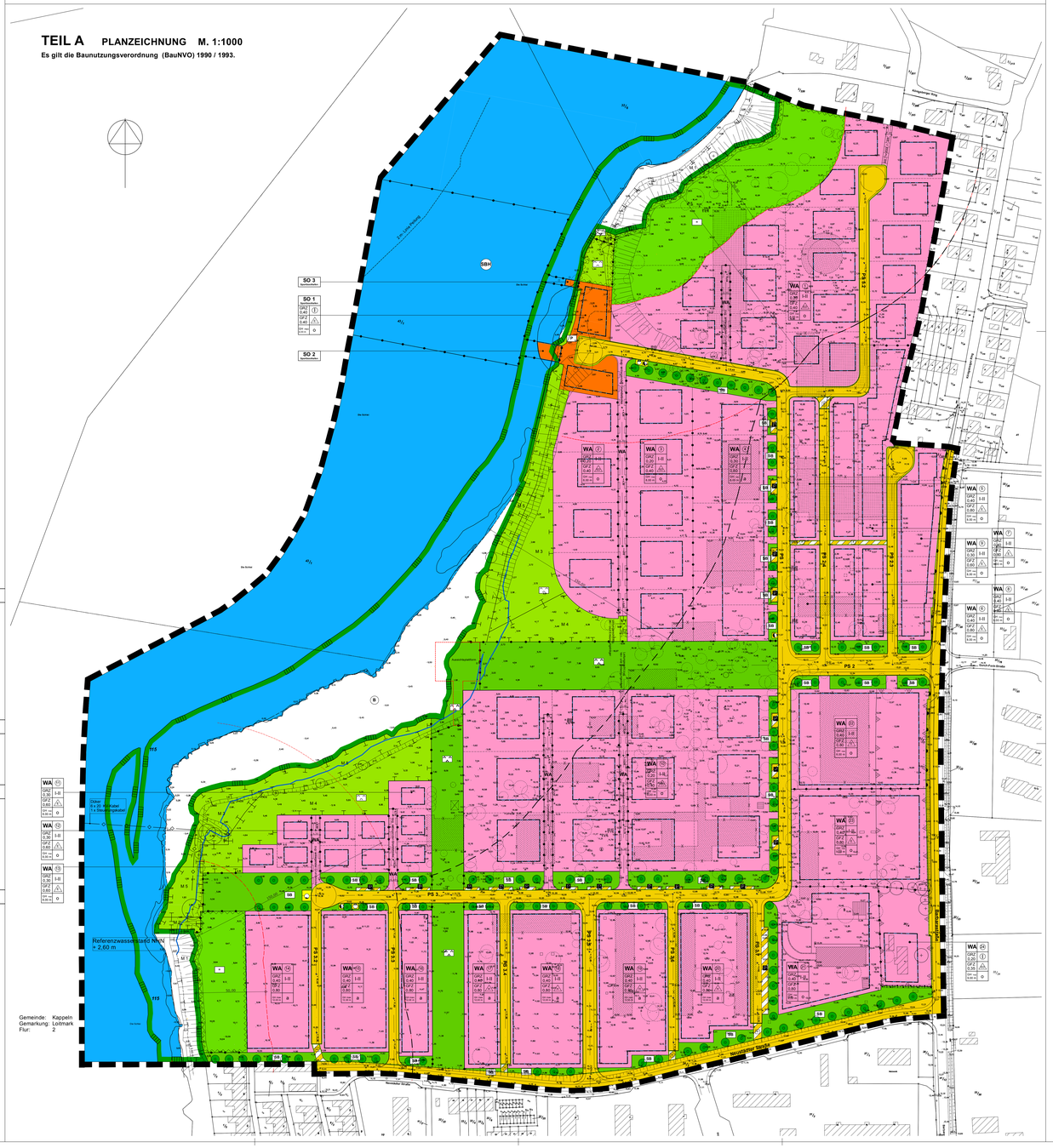
BEBAUUNGSPLAN NR. 74 < SCHLEI- TERRASSEN >

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER BARBARASTRASSE UND NÖRDLICH DR NEUSTÄDTER STRASSE

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig- Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 13.12.2017 , folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 74 < Schlei- Terrassen >, für das Gebiet westlich der Barbarastraße und nördlich der Neustädter Straße , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ,erlassen :

TEIL A PLANZEICHNUNG M. 1:1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 1993.



TEIL B TEXT

1.Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

1.1 Sonstige Sondergebiete - Sportbootrhafen - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1 Die Sonstigen Sondergebiete - Sportbootrhafen - SO 1 bis 3 dienen ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Einrichtungen und Anlagen, die dem Betrieb des freizeitgebundenen Sportbootrhafens dienen.

1.1.2 Zulässig sind im Sondergebiet SO 1:

1. Schank- und Speisewirtschaften.
2. Anlagen und Einrichtungen, die für die Verwaltung des Sportbootrhafens erforderlich sind.
3. Anlagen, die der Seenrettung dienen
4. Sanitäre Anlagen (Servicestation) für den Sportbootrhafen
5. Stellplatzanlagen für den Sportbootrhafen
6. untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO. Diese sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig, wenn sie im unmittelbaren baulichen Zusammenhang zum Hauptgebäude stehen.

1.1.3 Zulässig sind im Sondergebiet SO 2 und SO 3:

1. Steganlagen zur Verbindung mit den unter 9. Wasserflächen - Sportbootrhafen - genannten Steganlagen und Einrichtungen und die Errichtung einer Slipanlage, die der Einrichtung des Sportbootrhafens dienen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig :

in den Baufeldern WA 1 bis 20 und 24 sind nicht zulässig die Nutzungen nach
Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

in den Baufeldern WA 21 bis 23 sind nicht zulässig die Nutzungen nach
Nr. 2: Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, und ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach
Nr. 2: die der Versorgung des Gebiets dienenden Laden, deren maximale Verkaufsfläche 300 m² nicht überschreitet

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

in den Baufeldern WA 1 bis 24
Nr. 4: Gartenbaubetriebe
Nr. 5: Tankstellen

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern WA 8, 9, 22 und 23 Nutzungen als Ferienwohnungen nach § 13 a BauNVO nicht zulässig.

1.2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Baufeldern WA 1 bis 13, 22 bis 24 maximal nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
In den Baufeldern WA 1 bis 4, 10 und 14 bis 16 ist bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

1.2.5 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB ist in den Baufeldern WA 4, 14 bis 21 auch die Errichtung von Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Sportbootrhafen - darf die zulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V. § 19 (4) BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 überschritten werden.

3. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs.3 BauGB, § 16 Abs.2 Nr.4

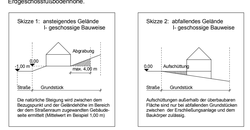
3.1 In den Baufeldern WA 1 bis 23 darf die Höhe des Erdgeschossfußbodens maximal 30 cm über der mittleren Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen bzw. Fahrwege liegen.
Bei Grundstücken, die vom mittleren Niveau des Erschließungsstraßenrittes ansteigen, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden (siehe Skizze 1).

3.2 Abgrabungen außerhalb der überbauten Fläche sind nur für Garagenzufahrten und für Terrassen zulässig, die unmittelbar an das Gebäude grenzen und eine Tiefe von 4,00 m nicht überschreiten.

3.3 Aufschüttungen außerhalb der überbauten Fläche sind nur zur Angleichung an das Straßenniveau im Vorgartenbereich von Grundstücken zulässig, die vom mittleren Niveau der Erschließungsanlage abfallen (zwischen Erschließungsanlage und Baukörper, siehe Skizze 2).

3.4 In den Baufeldern WA 1 bis 13 und 22 darf die Oberkante baulicher Anlagen 8,00 m, in den Baufeldern WA 21, 23, und 24 9,00 m, in den Baufeldern WA 14 bis 20 12,00 m und im Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Sportbootrhafen- 4,00 m nicht überschreiten, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe.

Skizze 1: ansteigendes Gelände
I- geschossige Bauweise



Die natürliche Steigung wird zwischen dem Bezugspunkt und der Geländestirne im Bereich der dem Straßenraum zugewandten Gebäudewand ermittelt (Mittelwert im Beispiel 1,00 m)

Skizze 2: abfallendes Gelände
I- geschossige Bauweise

Aufschüttungen außerhalb der überbauten Fläche sind nur bei anfallenden Grundstücken zwischen der Erschließungsanlage und dem Baukörper zulässig.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

4.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist in den Baufeldern WA 1 bis 23 nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme von Erschließungsanlagen und Einfriedigungen, zulässig.

4.2 In den Baufeldern WA 1 bis 23 sind Nebenanlagen nur bis zu einer Höhe von 2,75 m und je Baugrundstück bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig.

5. Stellung von Garagen, Carports und Stellplätzen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB § 12 BauNVO

5.1 Im Bereich der Baufelder WA 1 bis 3 und 10 bis 13 ist die Errichtung von Garagen, Carports und Stellplätzen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

5.2 Im Bereich der Baufelder WA 4 bis 9 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den als Zufahrt dienenden Verkehrsflächen, den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und Fahrwegen einhalten.

5.3 Im Bereich der Baufelder WA 1 bis 3 und 10 sind auf dem Baugrundstück je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Leitungsrechte L 1 und L 2 (unterirdische Schmutzwasser-Druckleitung) wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

7. Wasser und Schifffahrt

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundesstraßenwassergesetz (WaStrG) in der derzeit gültigen Faisung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffuhrer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behinden.
Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserseite aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch Natriumdampf-Niederdruckllampen, weiß leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

8. Hochwasserschutz

8.1 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes und dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Sportbootrhafen - sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstigen Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülungen und Weilenkräfte zu sichern.

8.2 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes und dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Sportbootrhafen - müssen Räume mit gewerblicher Nutzung auf NHN + 3,00 m angeordnet werden.
Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Sportbootrhafen - sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

8.3 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes und dem Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Sportbootrhafen - sind Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe z.B. Tankgase auf mindestens NHN + 3,50 m herzustellen.

8.4 Für die innerhalb der Nutzungsverbotszonen an den Steilufern, § 78 Abs.2 LWG SH, festgesetzten Grünflächen - Hausgärten -, gelten die entsprechenden in § 78 WasG SH genannten Vorschriften. Ausnahmen gemäß § 78 Abs.4 LWG SH können zugelassen werden für Oberflächenbeläge ohne Fundamente (z.B.Terrassenbeläge). Vorgesehene Maßnahmen sind genehmigungspflichtig.

9. Wasserflächen - Sportbootrhafen -

Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche - Sportbootrhafen - sind folgende Anlage und Einrichtungen zulässig:

- Promenadenstege, Feststege, Schwimmstege und Pontons bis zu einer Größe von insgesamt 1.800 m². Die Breite des vom Sonstigen Sondergebiet SO 2 - Sportbootrhafen - ausgehenden Hauptstegs darf maximal 12,00 m betragen. Die Breite aller weiteren Stege darf maximal 4,00 m betragen.
- Zugeordnete übliche Nebeneinrichtungen wie Fäkalienabsaganlagen, Tankstelle, Bilgenreinigungsanlagen, Ölölanlage, Wasserversorgungsanlage, u.ä. in Verbindung mit den Stegen
- Herrichten von Liegeplätzen nur unter Nutzung der vorhandenen Wasserteifen
- Liegeplätze im Sinne der Sportbootrhafenverordnung
- Einrichtung von Slipanlagen

Die Errichtung fester Molen und Spundwände zur Einfassung des Sportbootrhafens sind zulässig. Ausgenommen hiervon ist ein Einbau von Spundwandbohlen unterhalb von Promenadenstegen als Weilenschutz, wenn ein Abstand von mindestens 1,00 m zum Hafengrund eingehalten wird.

10. Bauweisen

Innerhalb der Baufelder WA 14 bis 16 ist in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Einzelhäusern und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand, ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs.2 BauNVO (50 m), zulässig.
Innerhalb der Baufelder WA 4,17 bis 20 ist in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Hausgruppen ohne Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO (50 m) zulässig.

11. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Innerhalb der in den Allgemeinen Wohngebieten WA 22, 23 und 24 festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind für die dem Schlafen dienende Räume (Schlaf-, Kinderzimmer und Ein-Raum-Apparte-ments), zum Schutz der Nachtruhe, sofern der hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

12. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 der LBO

12.1 Dächer
12.1.1 Im Bereich der Baufelder WA 1 bis 16, 21 bis 23 und im Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Sportbootrhafen - ist eine Ausbildung als Flachdach zulässig.
Dachbegrünungen sind zulässig.
Nebendachflächen sind bis zu 20 % der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.
Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist die Errichtung von Werbeanlagen und technischen Aufbauten wie Klima und Lüftungsgeräte, Antennen etc. auf den Dachflächen nicht zulässig.

Bei der Errichtung von zwei Vollgeschossen ist in den Baufeldern WA 1 bis 13, 22 und 23 die Anordnung eines zusätzlichen oberirdischen Geschosses (Staffelgeschoss) ausgeschlossen.

In den Baufeldern WA 1 bis 4 und 10 ist bei der Errichtung von einem Vollgeschoss auch eine Ausbildung als Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach (Krüppelwalm 80°) mit einer Dachneigung von 35° bis 50° in einer Dachpfanneneindeckung aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Die Verwendung von glasierten Dachpfannen und Dachpfannen die eine Blendwirkung ausüben ist ausgeschlossen.
In den Baufeldern WA 1 bis 3 ist zusätzlich auch eine Reetdachausbildung zulässig.

In den Baufeldern WA 22 und 23 ist bei der Errichtung von einem Vollgeschoss auch eine Ausbildung als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 50° in einer Dachpfanneneindeckung aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Die Verwendung von glasierten Dachpfannen und Dachpfannen die eine Blend- wirkung ausüben ist ausgeschlossen.

12.1.2 Im Bereich der Baufelder WA 17 bis 20 und 24 ist eine Ausbildung als Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 50° in einer Dachpfanneneindeckung aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig. Die Verwendung von glasierten Dachpfannen und Dachpfannen die eine Blendwirkung ausüben ist ausgeschlossen.
Nebendachflächen sind bis zu 20 % der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.

12.2 Außenwände
12.2.1 Im Bereich der Baufelder WA 1 bis 24 und im Sonstigen Sondergebiet SO 1 - Sportbootrhafen - ist die Gestaltung der Außenwände aus Sichtmauerwerk in rot, gelb, weiß oder anthrazit oder als geputzte bzw. geschlämmte Außenwandflächen in den Farbtönen weiß, grau oder hellgelb zulässig.
Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.
Untergeordnete Bauteile sind bis zu 50% der Gesamtsichtflächen auch in Glas, Holz, Metall oder Kunststoff zulässig.
Je Außenwandfläche der Gebäude ist ein Anteil von Fensterflächen mit mindestens 30 % auszubilden.
Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbton zu gestalten.
Außenwände von geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder in gleichem Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise zulässig.

12.3 Einfriedungen
12.3.1 Im Bereich der Baufelder WA 1 bis 24 sind Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen oder begrünten Steinwällen einzufrieden.
Einfriedigungen technischer Art (Zäune, Mauern) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Heckenanpflanzung zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen, technischer Art und der Anpflanzungen, darf 80 cm nicht überschreiten.

12.4 Werbeanlagen
12.4.1 Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen an Fassaden im Erdgeschoss zulässig.
Die Verwendung von wechselndem oder bewegtem Licht ist nicht gestattet.

12.5 Anlagen zur Energiegewinnung
12.5.1 Im Bereich der Baufelder WA 1 bis 24 sind Solaranlagen gemäß § 63 Abs.1 Nr.3 a) der LBO SchL- H. an Dach- und Außenwandflächen zulässig.
Solaranlagen dürfen die unter Punkt 3.4 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ausnahmsweise um 2,00 m überschreiten.

13. Grünordnende Maßnahmen

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

13.1 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 1 – (Umgrenzung als gesetzlich geschütztes Biotop) ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf Dauer zu erhalten.

13.2 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 2 - sind dichte Gehölzstreifen aus standortgerechten heimischen mit Dornen bewehrten Gehölzen, wie Schlehe und Weißdorn, anzulegen. Als Pflanzqualität sind verpflanzte Sträucher, Höhe mindestens 100 - 125 cm zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1,5 m. Vorhandene Bäume sind in den Gehölzstreifen mit einzubeziehen.

13.3 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 3 - sind die vorhandenen Baum und Strauchbestände ihrem naturnahen Charakter auf Dauer zu erhalten.
Der Deckungsgrad der Baum- und Strauchbestände muss mindestens 80 % der gesamten Maßnahmenfläche - M 3 - betragen. Innerhalb der Baum- und Strauchbestände sind zwischen den Bäumen Abstände von maximal 8 - 10 m zulässig. Defizite im Baumbestand sind aus dem natürlichen Aufwuchs oder durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Bei Neuanpflanzung sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmdurchmesser 14 - 16 cm zu verwenden.
Im Bereich der möglichen 20 % Flächenanteile ohne Gehölzbestand ist der Erhalt bzw. die Herstellung von Sichtbezügen von den Grundstücken zur Schlei zulässig. Bei der Herstellung neuer Sichtbezüge sind die Vorgaben aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu beachten.
Die Flächen sind naturnah zu unterhalten.

13.4 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 4 - ist der vorhandene Gehölzbestand durch Einsähen von Einzelgehölzen zu einem vorhandenen Gehölzbestand zu entwickeln. Der Deckungsgrad des Baum- und Strauchbestandes muss mindestens 80 % der gesamten Maßnahmenfläche - M 4 - betragen. Innerhalb der Baum- und Strauchbestände sind zwischen den Bäumen Abstände von maximal 8 -10 m zulässig. Defizite im Baumbestand sind aus dem natürlichen Aufwuchs oder durch Neuanpflanzungen zu ergänzen. Bei Neuanpflanzung sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmdurchmesser 14 - 16 cm zu verwenden. Im Bereich der möglichen 20 % Flächenanteile ohne Gehölzbestand ist der Erhalt bzw. die Herstellung von Sichtbezügen von den Grundstücken zur Schlei zulässig. Bei der Herstellung neuer Sichtbezüge sind die Vorgaben aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan zu beachten.
Die Flächen sind naturnah zu unterhalten.

13.5 Im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 5 - ist die Grünfläche der natürlichen Entwicklung der Vegetation zu überlassen. Eine Pflegemahd ist maximal einmal im Jahr und ein Gehölzschnitt maximal alle 5 Jahre zulässig.
In der im Süden des Plangebietes festgesetzten Maßnahmenfläche M 5 ist an der Böschung im Abstand von maximal 30 m zueinander je ein standortgerechter heimischer Laubbaum aus dem Gehölzbewuchs zu entwickeln oder neu zu pflanzen. Bei Neuanpflanzung sind standortgerechte heimische Laubbäume mit einer Pflanzqualität von mindestens Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammdurchmesser 14 - 16 cm zu verwenden.

13.6 Innerhalb der gesetzlich geschützten Biotopflächen und im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - M 1, M 2, M 3, M 4 und M 5 ist die Anlage von Verkehrs- und Fußwegen, das Ausbringen von Düngemitteln und Bioziden sowie die Ablagerung von Müll und Gartenabfällen nicht zulässig.

13.7 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen - Parkanlage -, östliche und südliche Teilfläche, und der im Nordwesten festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Grünanlage - ist eine Parkanlage mit Baumpflanzungen anzulegen. Je angefangene 300 m² der festgesetzten Grünflächen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weiterem Stand, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Innerhalb der im Westen der Grünfläche - Parkanlage - festgesetzten Umgrenzung von Flächen - Ausschlußplattform- ist die Errichtung einer Ausschlußplattform nur als aufgeständerte Konstruktion zulässig. Die Oberkante der Aufschlußplattform ist auf mindestens + 4,50 NHN zu legen.
Innerhalb der in diesem Bereich durch Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen festgesetzten Grünflächen - Parkanlage- sind die Flächen der natürlichen Entwicklung der Vegetation zu überlassen. Eine Pflegemahd ist maximal einmal im Jahr und ein Gehölzschnitt maximal alle 5 Jahre zulässig.

13.8 Die innerhalb der festgesetzten Grünflächen - Schirm- und Begleitgrün - festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind als mittelkronige standortgerechte Laubbäume, Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb, 4x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 - 20 cm zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

13.9 Die innerhalb der festgesetzten Grünflächen - Hausgärten - festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer Dornenhecke aus Weißdorn oder Schlehe der Pflanzqualität verpflanzte Sträucher, Höhe mindestens 100 - 125 cm, anzupflanzen oder aus vorhandenem Weißdorn- oder Schlehenaufwuchs zu entwickeln. Der Pflanzabstand beträgt 1 x 1,50 m. Ein Rückschnitt der Hecke bis auf eine Höhe von mindestens 80 cm ist zulässig.
In einem Abstand von 10 m landwärts von der oberen Böschungskante der Steilufer ist eine Rodung von Wurzelwerk nicht zulässig.

13.10 Der im Südosten des Plangebietes nachrichtlich dargestellte Knick ist dauerhaft zu sichern. Die geltenden Regelungen zur Neuanlage, Verlegung und Pflege von gesetzlich geschützten Knicks sind zu beachten.

13.11 Im Bereich der festgesetzten Wasserflächen - Sportbootrhafen -, den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 und der öffentlichen Grünflächte - Parkanlage - sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (Natriumdampflampen, LED) zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach Unten abstrahlend auszurichten.

14. Hinweise

14.1 Die gesetzlich geschützten Biotope sowie die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern mit einem Schutzzaun zu sichern.

14.2 Außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplanes werden zur Kompensation von Eingriffen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Abbuchung von 1053 m² Extensivgrünland aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Kappeln, Flurstück 41/12 der Flur 6 in der Gemarkung Kappeln
- Aufforstung von 62.404 m² auf dem Flurstück 7 der Flur 1 in der Gemarkung Brunstorf
- Abbuchung von Wald aus dem Flächenpool der Forstbetriebsgemeinschaft Wikinger Land mit 5.249 m² auf dem Flurstück 118/68 belegen der Flur 1 in der Gemarkung Birzhaft (Gemeinde Esgrus), 25.696 m² auf dem Flurstück 80/4 der Flur 4 in der Gemarkung Böel (Gemeinde Böel), 5.101 m² auf dem Flurstück 29 der Flur 3 in der Gemarkung Dollerup (Gemeinde Dollerup) und 2.184 m² auf den Flurstücken 52/2 und 52/5 der Flur 1 in der Gemarkung Gottheby (Gemeinde Fleckeby)
- Abbuchung von 28.020 m² Wald aus dem Ersatzwaldpool Oxbektal (OK81) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein
- Abbuchung von 1.481 Punkten aus dem Ökokonto Holnis 2 (OK80-2) der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein

14.3 Bei erforderlichem Gebäudeabriss ist eine Kontrolle des vom Abriss betroffenen Gebäudes auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Wenn kein Besatz mit Fledermäusen vorhanden ist, ist der Gebäudeabriss möglich, allerdings außerhalb des Zeitraums 01. März bis 15. September durchzuführen. Wenn der Abriss zwingend innerhalb des Zeitraums 01. März bis 15. September durchgeführt werden soll, ist zusätzlich zur Besatzkontrolle bezüglich der Fledermäuse auch eine Kontrolle auf Besatz mit Brutvögeln durchzuführen. Wenn kein Besatz an Brutvögeln und Fledermäusen vorhanden ist, kann der Gebäudeabriss auch innerhalb des Zeitraums 01. März bis 15. September erfolgen. Die Gebäudeabrisse sind durch eine fachkundige Person zu begleiten, die gegebenenfalls weitere Maßnahmen festlegt, die zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erforderlich sind.

14.4 Erforderliche Baumfällungen und Beseitigungen von Gehölzstrukturen sind außerhalb des Zeitraums 01. März bis 30. November durchzuführen.

14.5 Eine Nutzung der Wasserflächen des Sportbootrhafens im Bereich der Wasserflächen mit der Zweckbestimmung Sportbootrhafen ist innerhalb der Monate Dezember bis einschließlich Februar nicht zulässig.

14.6 Innerhalb der festgesetzten Wasserfläche - Sportbootrhafen- dürfen gepf. erforderliche Erhaltungsbaggerungen nur außerhalb der gesetzlich geschützten Biotope sowie nur außerhalb des Zeitraums vom 01 Februar bis 30 April und nur bei Wassertemperaturen bis maximal 12° C durchgeführt werden.

14.7 Die Baumaßnahmen im Bereich der Schlei zur Herstellung von Einrichtungen des Sportbootrhafens sind außerhalb der festgesetzten Sondergebiete SO 2 und SO 3 unter Verwendung von Pontons und Schwimmba