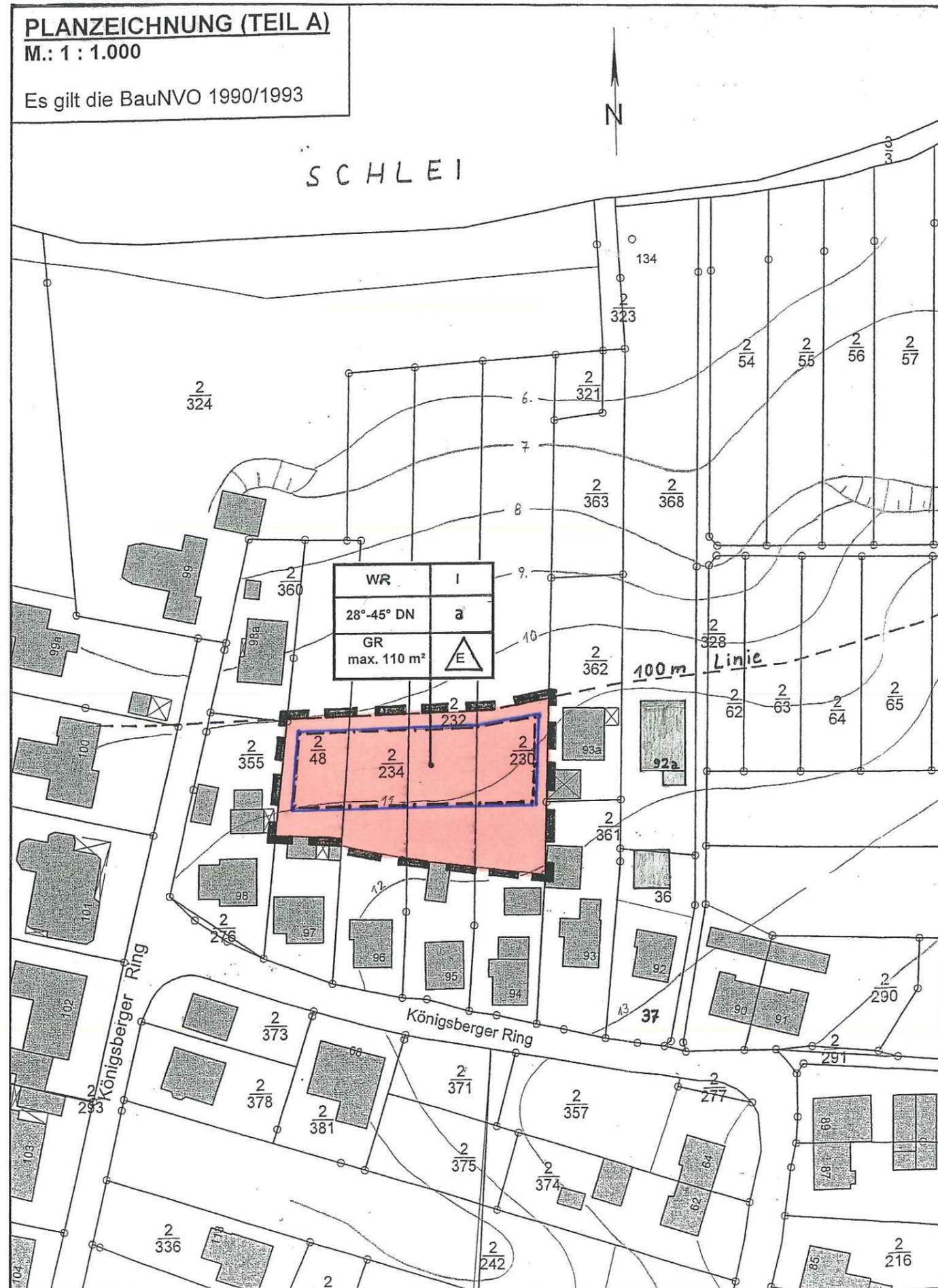


PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M.: 1 : 1.000

Es gilt die BauNVO 1990/1993



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterungen Rechtsgrundlagen

Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs.7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

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

GR max. 110 m² Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe, z.B. 110 m² § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

28° - 45° DN Dachneigung, z.B. 28°-45°

I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

a abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO

Baugrenze

Nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs.2 BauNVO

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

$\frac{2}{234}$ Flurstücksnummer, z.B. 2/234

Gewässer- und Erholungsschutzstreifen § 11 (1) LNatSchG (100 m von der Küstenlinie)

Nachrichtliche Übernahmen

10 vorhandene Geländehöhenlinien

TEXT (Teil B)

Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB :

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sind nur Wohngebäude mit maximal 1 Wohnung zulässig. Die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden, Betriebe und Anlagen werden ausgeschlossen.

2. Bauweise

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist eine abweichende Bauweise zulässig, d.h. die Wohnhäuser können entweder in offener oder einseitig geschlossener Bauweise errichtet werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe wird auf max. 8,00 m über OK vorh. Gelände (siehe Höhenlinien) im Bereich der späteren Baukörper festgesetzt.



4. Pro
Die
che
Ne
hol
Die
lieg
kei
5.
-
6.
Die
Ho
7.
Die
stü
nen
die
Der
Ber
8.
Flä
pfla
1.

Stand

htsgrundlagen

Abs.7 BauGB

BauNVO

Abs.1 Nr.1 BauGB

Abs.2 Nr.1 BauNVO

Abs.1 Nr. 2 BauGB

Abs.4 BauNVO

Abs.2 BauNVO

en § 11 (1) LNatSchG

äß § 9 (1) BauGB :

ässig.
n Läden, Betriebe und

weise zulässig, d.h. die
g geschlossener Bau-

elände (siehe Höhenli-

4. Garagen und Nebenanlagen

Pro Grundstück sind Garagen und Nebenanlagen gem. §§ 12 + 14 BauNVO bis max. 60 m² zulässig. Die privaten Zufahrten zu den neuen Baugrundstücken, werden von der zulässigen Nebenanlagenfläche gem. § 14 BauNVO ausgenommen. Neu zu errichtende Garagen und Nebenanlagen sind auf den Bereich südlich des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens zu beschränken. Die bestehenden Garagen und Nebenanlagen der Vorderhäuser, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, bleiben bei der Umsetzung des B- Planes unberücksichtigt. Ein evtl. Abbruch der Anlagen hat keine Auswirkungen auf diesen B-Plan.

5. Dächer

- Die Hauptdächer sind mit den in der Planzeichnung angegebenen Dachneigungen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden.
- Für Neben- und Garagendächer sowie für Nebenanlagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen und -formen zulässig.

6. Außenfassade

Die Außenfassade der Hauptgebäude in sichtbarer Holzbauweise ist unzulässig. Giebel können mit Holz verkleidet werden.

7. Ausgleichsregelung

Die künftigen Grundstückseigentümer sind im Falle einer Bebauung verpflichtet, das neue Baugrundstück mit einer lebenden Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen (z.B. Buche) einzugrünen und 2 Obst- oder heimische Laubbäume (Mittelstamm) auf ihrem Grundstück zu pflanzen und diese auf Dauer zu erhalten. Der spätere Bauherr ist verpflichtet, die für sein Baugrundstück anteilig anfallenden Kosten für die Bereitstellung und Aufwertung der Ausgleichsfläche zu übernehmen.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Flächen für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässiger Oberfläche (Öko- oder Sickerpflaster o.a.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.04.2005 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im "Schlei-Boten" (Zeitung) am 09.05.2005 erfolgt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB ist am 26.05.2005 durchgeführt worden. Die vorgezogene Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Scoping) wurde am 22.04.2005 durchgeführt. Nach Einarbeitung der vorgebrachten Bedenken und Hinweise (Kreis SL-FL und Innenministerium) wurden die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie die direkt Betroffenen mit Schreiben vom 25.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Der Bauausschuss der Stadt Kappeln hat am 22.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung und die Stellungnahmen des Kreises SL-FL vom 18.05.05 und des Innenministeriums vom 06.07.05 haben in der Zeit vom 05.09. bis einschl. 04.10.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 26.08.2005 im Schlei-Boten ortsüblich bekannt gemacht worden. Aufgrund der eingegangenen Bedenken und Anregungen wurde der Entwurf der Planzeichnung mit Text und Begründung geändert. Dieser geänderte Entwurf wurde durch den Bau- und Planungsausschuss der Stadt Kappeln am 21.11.2005 gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange und die direkt Betroffenen wurden mit Schreiben vom 24.11.2005 um ihre Stellungnahme zu der geänderten Planung gebeten. Die Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.11.2005 im „Schlei-Boten“. Der geänderte Entwurf hat in der Zeit vom 02.12.2005 bis einschl. 16.12.2005 öffentlich ausgelegt. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.02.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kappeln, den 13.02.2006

Feodoria
(Feodoria)
Bürgermeister



2. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 08.02.2006 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch die Stadtvertretung am 08.02.2006 gebilligt.

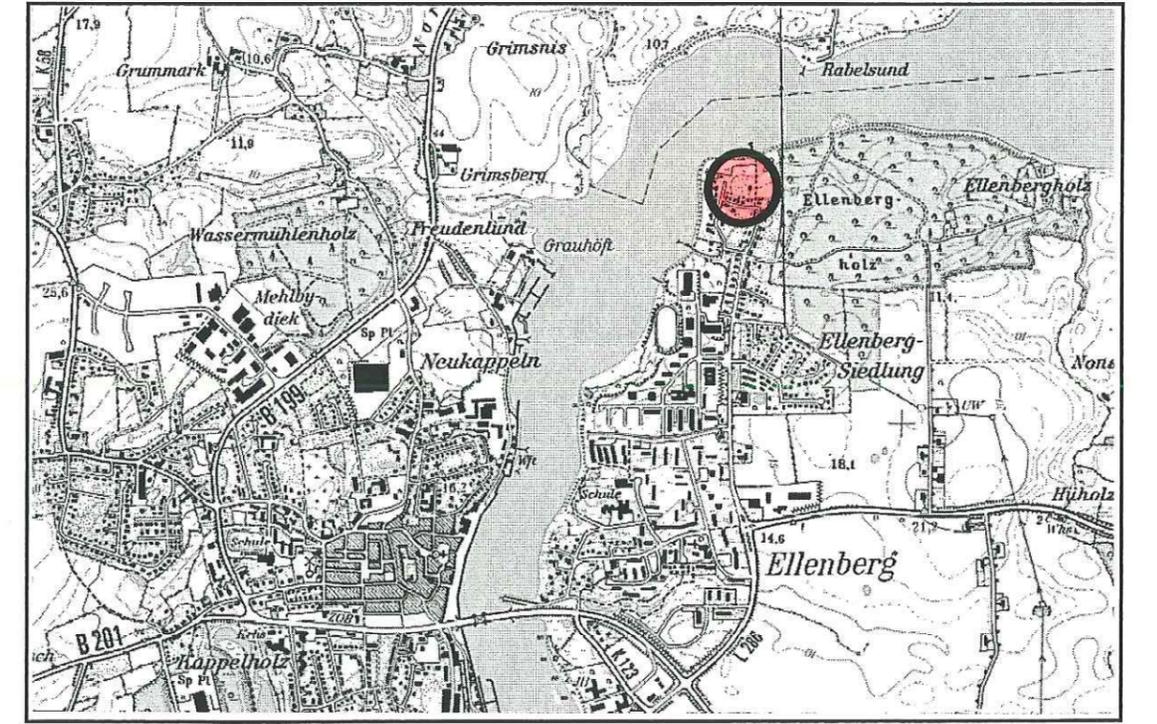
Kappeln, den 13.02.2006

Feodoria
(Feodoria)
Bürgermeister



SATZUNG DER STADT KAPPELN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 FÜR DAS GEBIET „NÖRDLICHER KÖNIGSBERGER RING“ IM ORTSTEIL ELLENBERG

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 92 LBO Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung vom 08.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Kappeln für das Gebiet „Nördlicher Königsberger Ring“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:



M.: 1 : 25.000