

# Satzung der Stadt Kappeln über den Bebauungsplan Nr. 86 Wohngebietserweiterung im nordöstlichen Königsberger Ring am Ellenberger Wald

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 16.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 86 der Stadt Kappeln - Wohngebietserweiterung im nordöstlichen Königsberger Ring am Ellenberger Wald, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



## Text (Teil B)

1. **ANZAHL DER WOHNUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 1.1 Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
2. **HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1 Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe höchstens 8,50 m ab Erdgeschossfertigfußbodenhöhe betragen.
  - 2.2 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit geneigten Dächern ist die Firsthöhe auf höchstens 4,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
  - 2.3 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Flachdächern ist die Firsthöhe auf höchstens 3,50 m ab Oberkante Gelände begrenzt.
  - 2.4 Innerhalb des Schutzstreifens entlang der 110-kV-Freileitung gelten folgende Höhenbeschränkungen:
 

Flurstück 2/66:	Bauhöhe max. 38,22 m ü.NN.	Arbeitshöhe max. 40,22 m ü.NN
Flurstück 2/69:	Bauhöhe max. 36,92 m ü.NN.	Arbeitshöhe max. 38,92 m ü.NN
Flurstück 2/223:	Bauhöhe max. 35,93 m ü.NN.	Arbeitshöhe max. 37,93 m ü.NN
3. **HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - 3.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der baulichen Anlagen darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen. Für die Grundstücke Nr. 4 und Nr. 6 gilt ein Wert von 100 cm. Für das Grundstück Nr. 5 gilt ein Wert von 150 cm.
4. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - 4.1 Die private Erschließungsstraße sowie die Stellplätze und Zufahrten sind aus fugenreichem Material herzustellen (z.B. Schotterrassen, Betongrassteine, Pflaster).
5. **BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
  - 5.1 Dächer
    - 5.1.1 Es sind alle geneigten Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung für die Hauptdächer beträgt 10° bis 50°.
    - 5.1.2 Nebendachflächen der Hauptgebäude sind bis zu 30 % der Grundfläche des Gebäudes auch mit Dachneigungen unter 10° zulässig.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 16.12.2020 durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 04.01.2021 bis zum 18.01.2021 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 am 18.05.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 19.04.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 86, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.04.2021 bis zum 28.05.2021 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 21.04.2021 durch Abdruck im Schlei-Boten und im Internet unter [www.kappeln.de](http://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](http://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 am 23.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Kappeln, den 28.06.2021  
  
(Traulsen)  
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 21.06.2021  
  
(Unterschrift)
8. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

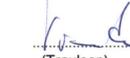
- 5.1.3 Dachflächen sind einheitlich in Material und Farbe herzustellen. Unterhalb einer Dachneigung von 15° sind auch Glas-, Metall-, Bitumen- bzw. Folieneindeckungen sowie Gründächer zulässig.
- 5.1.4 Solaranlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- 5.1.5 Die Ziffern 5.1.1 und 5.1.2 gelten nicht für freistehende Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie für Terrassenüberdachungen und Gründächer.
- 5.2 Außenwände
  - 5.2.1 Als Außenwandgestaltung sind nur Sichtmauerwerk, Putz, Faserzement und Glas zulässig.
  - 5.2.2 Für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports und Wintergärten gelten v.g. Bestimmungen nicht.
  - 5.2.3 Garagen sind im gleichen Material und in der gleichen Farbe des Hauptgebäudes auszuführen.
- 6 HINWEISE  
Ordnungswidrigkeiten  
Ordnungswidrig handelt gem. § 82 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften gem. Ziffer 5.1 bis 5.2 der gestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.  
  
Waldabstand  
Die untere Forstbehörde hat eine Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes gem. § 24 LWaldG in Aussicht gestellt, sofern im konkreten Bauantragsverfahren bescheinigt wird, dass die geplanten Gebäude die unter Nr. 4.1. des Gemeinsamen Runderlasses des MILLI und des MELUND zum § 24 LWaldG vom 30.08.2018 genannten Voraussetzungen erfüllen.

## III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

- Waldabstandsstreifen (30 m) § 24 LWaldG
- - - - - Gewässerschutzstreifen (150 m) § 35 LNatSchG
- ..... Schutzstreifen entlang der 100-kV-Freileitung

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan Nr. 86, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Kappeln, den 28.06.2021

  
(Traulsen)  
Bürgermeister

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

Kappeln, den 28.06.2021

  
(Traulsen)  
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 86 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](http://www.kappeln.de) am 20.06.2021 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 01.07.2021 in Kraft getreten.

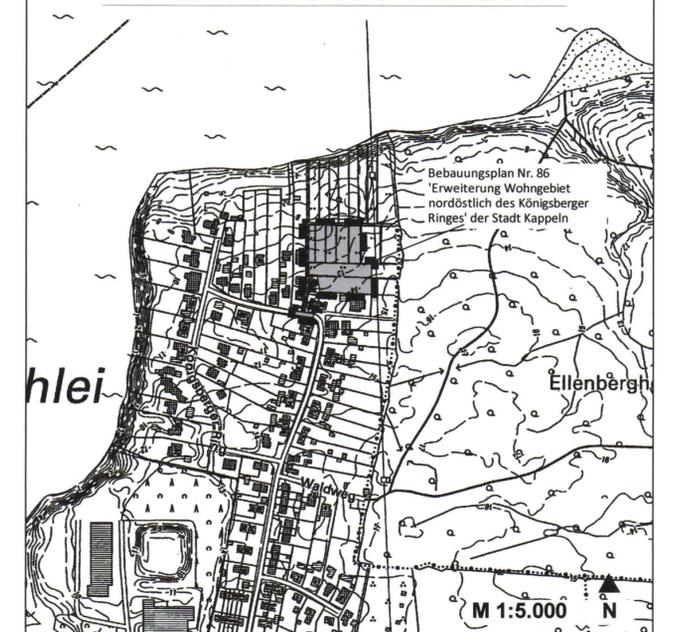
Kappeln, den 01.07.2021

  
(Traulsen)  
Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN NR. 86 DER STADT KAPPELN

## Wohngebietserweiterung im nordöstlichen Königsberger Ring am Ellenberger Wald

### ÜBERSICHTSPLAN



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen Erläuterung

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

**WR** Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl, hier: 0,3

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 1

 Nur Einzelhäuser zulässig

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

 Baugrenzen

 offene Bauweise

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Privatstraße

 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

Rechtsgrundlagen

§ 9 (1) 1 BauGB

§ 3 BauNVO

§ 9 (1) 1 BauGB

§ 16, 17, 19 BauNVO

§ 20 BauNVO

§ 9 (1) 2 BauGB

§ 23 BauNVO

§ 22 BauNVO

§ 9 (1) 11 BauGB

§ 9 (1) 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung

 Abfall, hier: Müllbehälteraufstellfläche

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

 110 kV-Freileitung, oberirdisch

Grünflächen

 private Grünfläche, Hausgarten

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

II. Darstellung ohne Normcharakter

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 Flurstücksnummer

 vorhandene bauliche Anlagen

 in Aussicht genomme Grundstücksteilung

 Grundstücksnummer

 Höhenlinie in m ü.NN

 geplante Straßenhöhe in Meter über NHN

Stand: 01.06.2021