

**Satzung über die**  
**3. Änderung des B-Planes Nr. 74**  
**"Schleiterrassen"**  
**der Stadt Kappeln**  
**Kreis Schleswig-Flensburg**

# Teil B: Text

## 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

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

- in den Baufeldern WA 1- 20 und 24 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- in den Baufeldern WA 21 bis 23 sind nicht zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise zulässig die Nutzungen nach Nr. 2 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, deren maximale Verkaufsfläche 300 m<sup>2</sup> nicht überschreitet

1.2.2 Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA 1 bis 24 folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO nicht zulässig:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

1.2.3 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind in den Baufeldern 1 bis 9, 11 bis 13, 22 bis 24 maximal nur 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig. In den Baufeldern 1, 4, 11 und 14 bis 16, 22 bis 24 ist bei der Errichtung von Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur 1 Wohneinheit zulässig.

1.2.3.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB sind im Baufeld WA 10 maximal 10 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.2.4 Gemäß § 9 (1) Nr. 22 BauGB ist in den Baufeldern WA 14 bis 21 auch die Errichtung von Stellplatz- und Gemeinschaftsstellplatzanlagen zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Im WA 18 bis 20 darf die zulässige Grundfläche nach § 16 (2) Nr. 1/§9 (4) BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.

## 3. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO

3.1 In den Baufeldern WA 1, 5 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 Erschließungsabschnittes ansteigen, darf die Bezugshöhe um das Maß der natürlichen Steigung erhöht werden (s. Skizze im Ursprungsplan).

3.2 Abgrabungen außerhalb der überbaubaren 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 überbaubaren Fläche sind nur zur Anpassung an das Straßenniveau im Vorgartenbereich von Grundstücken zulässig, die vom mittleren Niveau der Erschließungsanlage abfallen (zwischen Erschließungsanlage und Baukörper).

3.4 In den Baufeldern WA 1, 5 bis 13 und 22 darf die Oberkante baulicher Anlagen 8,00 m und in den Baufeldern WA 21, 23 und 24 darf die Oberkante baulicher Anlagen 9,00 m nicht überschreiten, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe.

## 4. Nebenanlagen gem. 14 (1) BauNVO im WA 1, 5 - 24

4.1 Die Errichtung von Nebenanlagen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings sind diese dann komplett auf die festgesetzte GRZ mit anzurechnen. Der § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO ist hierbei nicht anzuwenden.

4.2 Nebenanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2,75 m und je Baugrundstück bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Ausgenommen davon sind die Baufelder WA 15 bis 21. Hier können die Grundflächen für Nebenanlagen max. 50 m<sup>2</sup> pro Gebäude betragen, bis zu einer Höhe von 2,75 m.

## 5. Stellplätze und Garagen gem. § 12 (6) BauNVO im WA 5 - 24

5.1 Die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Allerdings sind diese dann komplett auf die festgesetzte GRZ mit anzurechnen. Der § 19 Abs. 4 Nr.1 BauNVO ist hierbei nicht anzuwenden.

5.2 Im Bereich der Baufelder sind Garagen, Carports und Stellplätze außerhalb der Baugrenze zulässig, wenn die Rückseite maximal 9,00 m von der zum Baugrundstück gehörenden Erschließungsstraße entfernt ist.

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

## 8. Hochwasserschutz

8.1 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - sind bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen durch bauliche Vorkehrungen oder sonstigen Sicherungsmaßnahmen gegen Unterspülungen und Wellenkräfte zu sichern.

8.2 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - müssen Räume mit gewerblicher Nutzung auf NHN + 3,00 m angeordnet werden, Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

8.3 Innerhalb des im Plangebiet des Bebauungsplanes dargestellten Hochwasserrisikogebietes im WA 10 - sind Anlagen zur Lagerung wassergefährdender Stoffe, z.B. Tanklager, auf mindestens NHN + 3,50 m herzustellen.

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

## 10. Bauweisen

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

Innerhalb der Baufelder WA 18 bis 20 sind in der festgesetzten abweichenden Bauweise die Errichtung von Hausgruppen ohne Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO (50 m), zulässig.

## 11. Immissionsschutz gemäß § 9 (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-Appartements), zum Schutz der Nachtruhe, sofern der hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schallgedämmte Lüftung vorzusehen.

## Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO für WA 1, 5 - 24

### 12.1. Dächer

12.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer (Krüppelwalm 60°) mit einer Dachneigung von 25° bis 50° herzustellen. Flachdächer sind auch zulässig. Pultdächer sind nicht zulässig. Es sind Dachpfanneneindeckungen aus Ton in roten, rotbraunen, grauen oder schwarzen Farbtönen vorzusehen. Die Verwendung von glasierten Dachpfannen und Dachpfannen die eine Blendwirkung ausüben können, ist ausgeschlossen. Flachdächer können auch als Gründächer ausgebildet werden.

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

12.1.2 Nebendachflächen sind bis zu 20° der Grundfläche der Gebäude auch mit von den Hauptdächern abweichenden Dachformen und Dachneigungen in Glas zulässig.

### 12.2 Außenwände

Außenwände sind aus Sichtmauerwerk in rot, gelb, weiß oder anthrazit oder als geputzte bzw. geschlämte 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. Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich in Material und Farbton zu gestalten. Außenwände von geschlossenen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise zulässig.

### 12.3 Einfriedigungen

Grundstückseinfriedigungen sind entlang der Straßenverkehrsflächen oder entlang von Schutzstreifen als Anpflanzungen in Form von Laub- bzw. Nadelgehölzen oder als begrünte Steinwälle herzustellen. Einfriedigungen technischer Art (Zäune, Mauern) entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur in Verbindung mit einer geschlossenen Heckenanpflanzung zulässig.

### 12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind 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 zulässig.

### 12.5 Anlagen zur Energiegewinnung

Solaranlagen sind gemäß § 63 (1) Nr. 3a) der LBO S-H an Dach- und Außenwandflächen zulässig. Solaranlagen dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise maximal bis zu 2,00 m überschreiten.

## 13. Grünordnung

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

13.12 Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 5% der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden wasserdurchlässig als lebendige Grün- und Pflanzflächen anzulegen und zu unterhalten.

### Hinweise:

Die Hinweise aus dem Bebauungsplan Nr. 74 gelten für die 3. Änderung weiterhin

Alle übrigen Festsetzungen des am 07.03.2018 in Kraft getretenen BP 74 gelten weiterhin. Das gilt z.B. auch für alle textlichen Festsetzungen im Bereich der sonstigen Sondergebiete - Sportboothafen -, da diese Bereiche nicht von dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 betroffen sind.

## Gesetzliche Grundlagen:

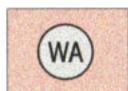
- **Baugesetzbuch (BauGB)** (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.01.2017 (BGBl. I S. 3634),
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).
- **Landesbauordnung Schl.-H. (LBO)** (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)

# Planzeichenerklärung für die 3. Änderung, TG 1-3

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

**GH max.**  
8,00 m  
über  
OKFFB  
mit  
Bezugshöhenpunkt

Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) mit Bezugshöhenpunkt (BZH siehe Kennzeichnung Planzeichnung) (§ 18 BauNVO)

GRZ 0,2

Grundflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

GFZ 0,4

Geschossflächenzahl  
(§ 19 BauNVO)

I-II

Zahl der zulässigen Vollgeschosse  
als Mindest- und Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)

Ⓛ

Zahl der zulässigen Vollgeschosse  
als Mindest- und Höchstgrenze, zwingend (§ 20 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünflächen

Zweckbestimmung:

SB

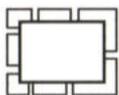
Öffentliche Grünfläche, Schirm- und Begleitgrün

### 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)



Zu pflanzender Baum

### 8. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 74  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



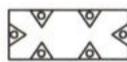
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 74, 1. Änderung  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



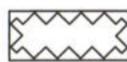
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 74, 3. Änderung TG 1 - 3  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten anliegende Grundstücke  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

## II. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Bebauung



Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe - Teilweise außerhalb des Geltungsbereichs



In Aussicht genommene Flurstücksgrenze

Ⓜ

Nummerierung der Grundstücke

## III. Nachrichtliche Übernahme



Abgrenzung des Hochwasserrisikogebietes Referenzwasserstand +2,60m (§ 73 Abs. 1 WHG)  
(Teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)



Bauverbotszone an Steilufeln (§ 81 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 LWG)  
(Teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)



Schutzstreifen an Gewässern § 35 Abs. 2 LNatSchG)  
(Teilweise außerhalb des Geltungsbereichs)

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung Kappeln vom 18.11.2020, geändert am 16.06.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im „Schlei-Boten“, auf der Homepage [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) und durch Hinweis im Aushangkasten am 24.11.2020.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.03. bis 16.04.2021 in Form einer frühzeitigen Auslegung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.03.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 07.06.2021, vorbehaltlich des geänderten Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtvertretung am 16.06.2021, den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, und die Begründung haben in der Zeit vom 28. Juni bis 28. Juli 2021 während der Dienststunden (Mo.-Fr. 8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und Do.nachm. 14:00 bis 17:30 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im „Schlei-Boten“ am 18.06.2021, auf der Homepage [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) 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](http://www.kappeln.de) ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Kappeln, den 19. 10. 2021



*T. Trauzettel*  
.....  
(Trauzettel) stellv. Bürgermeister

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

(Ort, Datum)

*Realy, 13.10.2021*



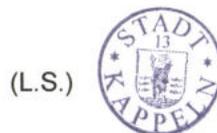
Landesamt für Vermessung  
und Geoinformation  
Schleswig-Holstein (LVerm-Geo SH)

*[Signature]*  
.....  
(Unterschrift)

8. Die Stadtvertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.08.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Stadtvertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Kappeln, den 19. 10. 2021



*T. Trauzettel*  
.....  
(Trauzettel) stellv. Bürgermeister

10. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 74, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kappeln, den 19. 10. 2021



*T. Trauzettel*  
.....  
(Trauzettel) stellv. Bürgermeister

11. Der Beschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 74 durch die Stadtvertretung Kappeln sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.10.2021 im „Schlei-Boten“, auf der Homepage [www.kappeln.de](http://www.kappeln.de) und durch Hinweis im Aushangkasten 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 21.10.2021 in Kraft getreten.

Kappeln, den 21. 10. 2021



*T. Trauzettel*  
.....  
(Trauzettel) stellv. Bürgermeister