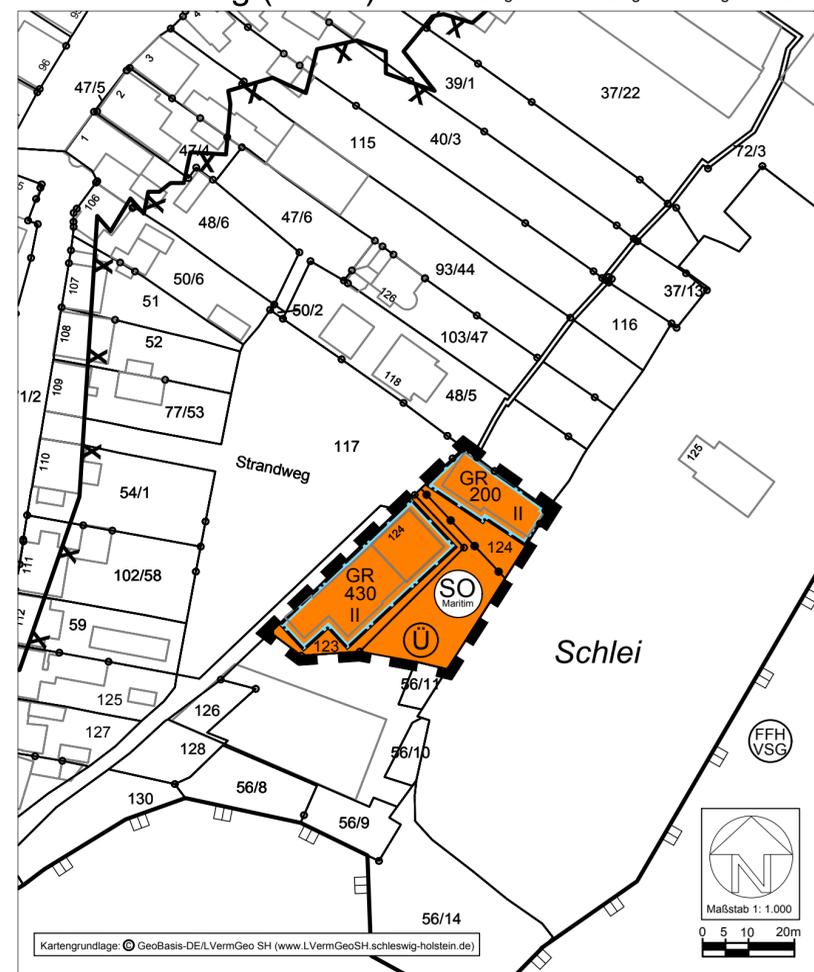


# Satzung der Stadt Arnis über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Sondergebiet Weft" für den Teilbereich der Flur 2, Flurstücke 123, 124 des Wertgeländes Strandweg 124

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 00.00.0000 folgende Satzung der Stadt Kappeln über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Sondergebiet Weft" für den Teilbereich der Flur 2, Flurstücke 123, 124 des Wertgeländes Strandweg 124, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 2017.



## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

### I. Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet  
"Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben"  
(vgl. Text Ziff. 1.4)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 11 BauNVO)

#### Maß der baulichen Nutzung

GR 430 Grundfläche, z.B. 430 m<sup>2</sup>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(§ 23 BauNVO)

#### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung der Flächen, die als Hochwasserrisikogebiet  
gelten (unterhalb +2,60 m NHN)  
(vgl. Text Ziff. 2 A)

(§ 9 Abs. 6a BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung innerhalb  
eines Baugebiets

(§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### II. Nachrichtliche Übernahmen (außerhalb des Plangebiets)



FFH-Gebiet / Europäisches Vogelschutzgebiet

(§ 22 LNatSchG)



Grenze des 150 m - Gewässerschutzstreifens

(§ 35 LNatSchG)

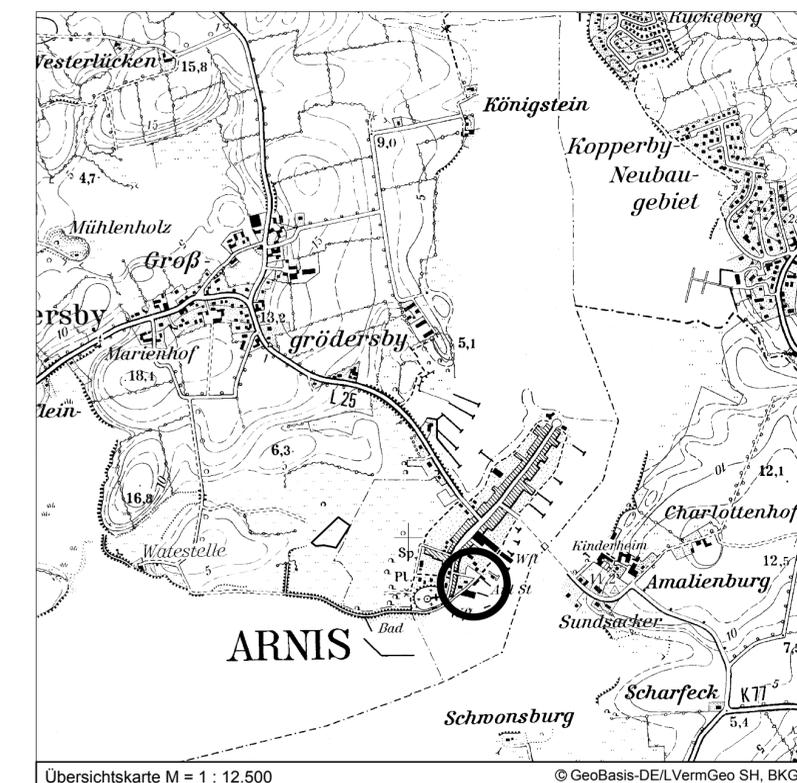
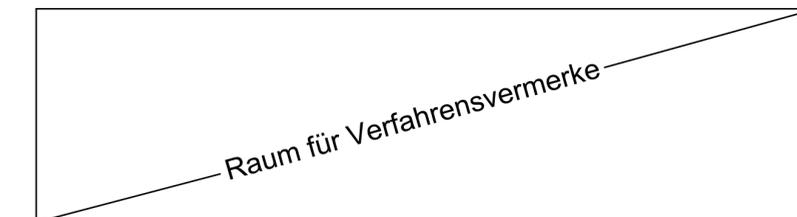
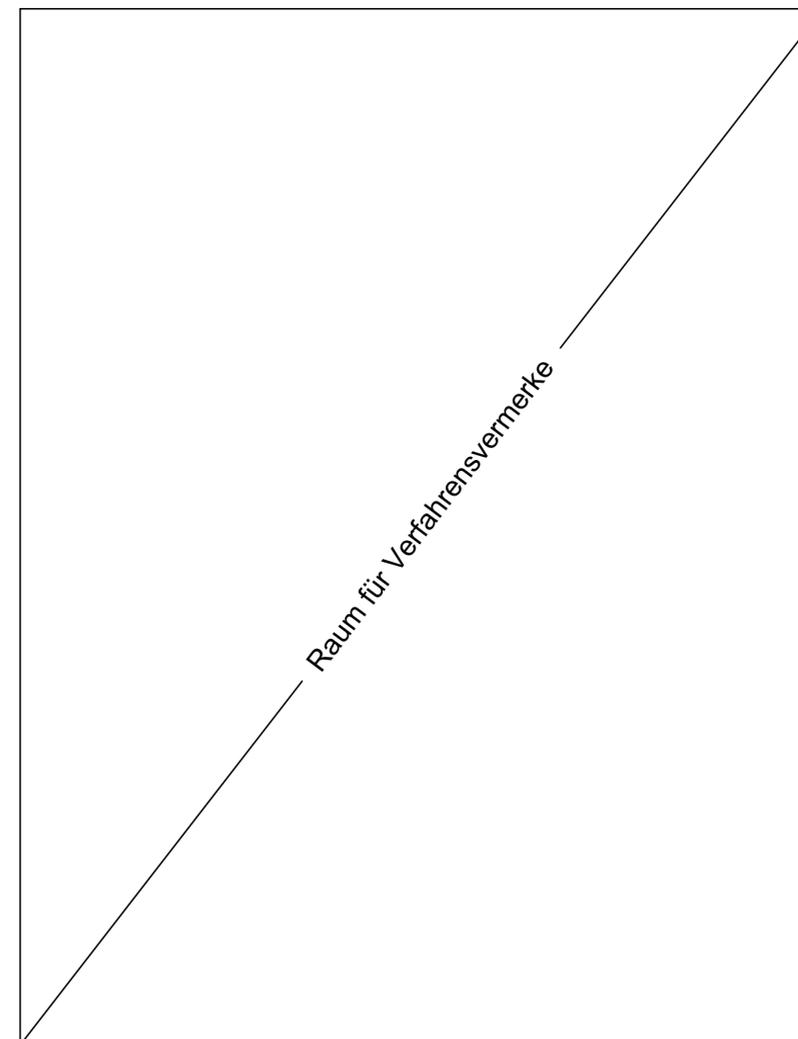
### III. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer, z.B. 124



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



## Text (Teil B)

Die textlichen Festsetzungen (Teil B) des Bebauungsplanes Nr. 1 werden folgendermaßen geändert / ergänzt:

Ziff 1. Art der baulichen Nutzung wird wie folgt ergänzt

### 1.4 Sonstiges Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1. Das Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“ dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, dem Wohnen und zu Zwecken der Erholung dem touristischen Wohnen als gewerbliche Nutzung sowie der Unterbringung von Einrichtungen zur Versorgung und zur Freizeitgestaltung.
2. Allgemein zulässig sind:
  - a) Werkstätten und Lager
  - b) Büros
  - c) eine Schank- und Speisewirtschaft mit Verkaufseinrichtung und einem Gast- und Verkaufsraum von maximal 75 m<sup>2</sup>
  - d) Anlagen, die dem Hafendienst dienen
  - e) Stellplätze, für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf
  - f) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO

3. In Geschossen oberhalb des Erdgeschosses sind zudem zulässig:
  - a) Ein Betrieb des Beherbergungsgewerbes
  - b) Ferienwohnungen
  - c) Wohnungen zum Dauerwohnen
 Der Anteil der Ferienwohnungen an der Gesamtzahl der Wohnungen darf maximal 70 % betragen.

### Ziff 2A „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung von Hochwasserschäden“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Findet auch für Nutzungen und Gebäude im Sonstigen Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“ Anwendung:

- 2A.1. Im Sonstigen Sondergebiet „Maritimes Gewerbe und maritimes Erleben“ sind bei Gebäuden, die sich vollständig oder teilweise innerhalb des Hochwasserrisikogebietes befinden:
  - a) Räume mit gewerblicher Nutzung erst ab einer Höhe von + 2,60 m NHN Oberkante Fertigfußboden zulässig
  - b) Lagerung von wassergefährdenden Stoffen erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden

- c) Sonstige Räume zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen, die nicht unter 2A1a) oder b) fallen, erst ab einer Höhe von + 3,10 m NHN Oberkante Fertigfußboden
- d) Verkehrs- und Fluchtwege müssen eine Mindesthöhe von + 2,60 m aufweisen.

2A.2. Ausnahmen von den Festsetzungen 2A.1 a-d können zugelassen werden, soweit durch andere bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz vor eindringendem Wasser bis zu einer Höhe von + 3,10 m NHN für die Lagerung wassergefährdender Stoffe sowie bis zu einer Höhe von + 2,60 m NHN bei gewerblicher Nutzung gewährleistet wird. Eine Ausnahme von der Festsetzung 2A.1d) kann zugelassen werden, soweit durch organisatorische Maßnahmen die rechtzeitige Evakuierung des Risikogebiets gesichert ist.

Hinweise:

Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 (Rechtskraft 11.07.2000) mit seinen Änderungen.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“ (§ 15 LNatSchG).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der von der Stadtvertretung der Stadt Arnis beschlossenen Erhaltungssatzung gem. §§ 172 – 174 BauGB.

## Satzung der Stadt Arnis über die 5. Änderung des B-Planes Nr. 1 für das Gebiet "Sondergebiet Weft" für den Teilbereich der Flur 2, Flurstücke 123, 124 des Wertgeländes Strandweg 124

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, 14.04.2021)