

TEXT TEIL B

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO i.V. m. § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind **allgemein zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die Anzahl der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist auf maximal drei Nutzungseinheiten beschränkt.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Sportboothafen § 11 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sportboothafen dient vorwiegend der Unterbringung von Sportboothafenbezogenen Nutzungen wie z.B.:

- Öffentliche Toiletten und Sanitäranlagen
- Infrastruktureinrichtungen für den Wassersport / Tourismus, z.B. Bootsrampen, Slipanlagen, Sanitärgebäude
- Stellplätze für Kfz sowie Zufahrten, Wege und weitere Funktionsflächen,
- Nicht störende Gewerbebetriebe und Werkstätten mit Wasser- und Tourismusbezug,
- Gastronomische Betriebe
- Kaimauern und die Verbindung von Steganlagen mit diesen sowie Einrichtungen auf der Kaimauer, die den vorgenannten Nutzungen dienen

1.4 Aufschiebend bedingte Zulässigkeit von Nutzungen § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ist die Wohnnutzung bis zur Umsetzung des im südöstlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 80 „Cremilk und Umgebung“ vertraglich zwischen der Stadt Kappeln und der Cremilk vereinbarten Schallminderungskonzeptes unzulässig. Die Umsetzung ist von der Stadt Kappeln zu bestätigen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete nach TA Lärm nachzuweisen.

2. Maß der baulichen Nutzung § 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 17 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 BauNVO

2.1 Überbaubare Fläche / GRZ

Im SO „Sportboothafen“ ergibt sich die überbaubare Fläche – soweit keine Grundfläche festgesetzt ist - aus der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Flächen.

2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Im WA und im SO „Sportboothafen“ sind Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen zulässig.

Im SO „Sportboothafen“ ist für die Anordnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und sonstigen zulässigen baulichen Nutzungen eine Überschreitung der GRZ bis zu insgesamt 1,0 zulässig.

2.3 Höhenbezugspunkt § 18 Abs. 1 BauNVO

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen, zur Erschließung vorgesehenen Verkehrsfläche gemessen in der Mitte der Straßenfront des Gebäudes.

3. Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

In der mit a1 bezeichneten abweichenden Bauweise sind Gebäuden in offener Bauweise mit maximal 25 m Gebäudelänge zulässig.

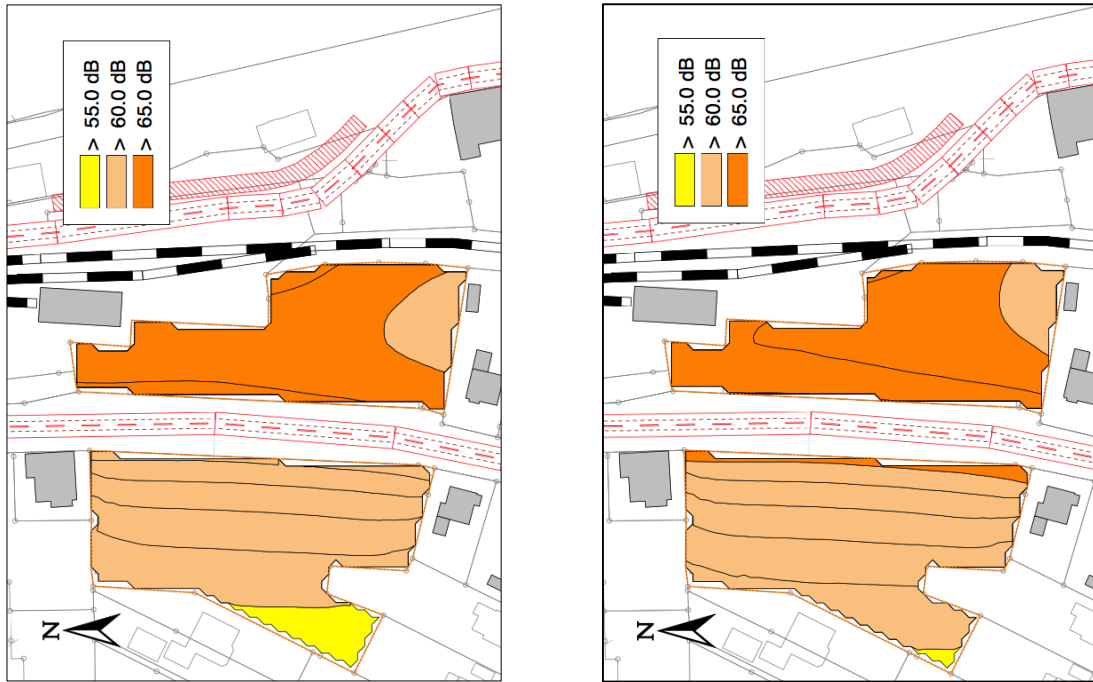
4. Immissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm ist im festgesetzten WA eine aufschiebend bedingte Zulässigkeit festgesetzt worden (vgl. Festsetzung 1.4).

4.2 Schallschutz gegen Außenlärm (Verkehrslärm)

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 entsprechend folgender Abbildungen festgesetzt. Die rechte Abbildung gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von 17 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs / Königsberger Straße bei Neu-, Um- und Ausbauten für zum Schlafen genutzte Räume schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

4.3 Schutz der Außenwohnbereiche (Verkehrslärm)

Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind im Bereich des allgemeinen Wohngebietes bis zu einem Abstand von bis zu 15 m zur Straßenmitte des Bahnhofswegs innerhalb möglicher ebenerdiger Außenwohnbereiche sowie bis zu einem Abstand von bis zu 18 m zur Straßenmitte innerhalb möglicher Außenwohnbereiche in den Obergeschossen in geschlossener Gebäudeform oder auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig.

Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

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

5.1 Erhalt von Bäumen und Bindungen für Bepflanzungen

Im Bereich der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Laubbäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie in entsprechender Qualität neu zu pflanzen.

Versiegelung, Düngung, Pflanzenbehandlungsmiteinsatz, die Ablagerung von Schnittholz und anderen Materialien sowie Abgrabungen auf den Flächen sind nicht zulässig.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Aufgrund der Nähe zur Schlei und zu Natura 2000-Gebieten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LED) mit warmweißem Licht zu verwenden.

Die Beleuchtung ist nach unten abstrahlend auszurichten. Streulicht, Bodenstrahler und ein Anstrahlen von Gebäuden oder Bäumen sind zu unterlassen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

6. Gestalterische Vorschriften

6.1 Dachform, Dachneigung, Dachmaterialien

In den Baufeldern B und C des sonstigen Sondergebietes Sportboothafen sind Dächer als Sattel-, Walm und Zeltdach mit Dachneigungen von 20° bis 48° zulässig. Unzulässig sind glänzende Dacheindeckungen.

III. HINWEISE

7. Hochwassergefahren

Die als Sonstiges Sondergebiet „Sportboothafen“ festgesetzten Hafensflächen einschließlich der Straße „Am Südhafen“ (vormals Nestléweg) sowie Bereiche der Bahnanlagen liegen gemäß Hochwassergefahrenkarte des Landes Schleswig-Holstein im Hochwasserrisikogebiet. Der maßgebliche Referenzwasserstand für den Bereich des Plangebietes ist mit NHN + 2.60 m (Küstenhochwasser HW 200) angegeben.

8. Artenschutz - Bauzeitenregelungen

8.1 Beseitigung von Gehölzen

Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gehölzen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gehölzbrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 30.09. erlaubt, also im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.

8.1 Beseitigung von Gebäuden

Die Baufeldräumung und eine hierfür erforderliche Beseitigung von Gebäuden ist aus artenschutzrechtlichen Gründen bezüglich der Gebäudebrüter außerhalb des Brutzeitraumes vom 01.03. bis 15.08. erlaubt, also im Zeitraum vom 16.08. bis zum 28.02. zulässig.